983

CONFÉRENCE
DU
CODE CIVIL.

TOME SEPTIEME.

CONFÉRENCE

DU

CODE CIVIL,

AVEC

La discussion particuliere du conseil d'état et du tribunat, avant la rédaction définitive de chaque projet de loi.

Par un JURISCONSULTE
qui a concouru a la confection du code.

TOME SEPTIEME.

Contenant la discussion des titres ; -- De la Contrainte par corps en matiere civile ; -- Du Nantissement ; -- Des Priviléges et Hypotheques ; -- De l'Expropriation forcée, et des Ordres entre les Créanciers ; -- De la Prescription ; -- De la loi sur la réunion des lois civiles ; -- Des lois transitoires, etc.

UNIVERSIDAD FRANCISCO MARROQUIN
Guatemala, C.A.

A PARIS,

CHEZ FIRMIN DIDOT, LIBRAIRE,
ET FONDEUR EN CARACTERES D'IMPRIMERIE,
RUE DE THIONVILLE, N° 116 ET 1850.

AN XIII. = 1805.

Digitized by the Internet Archive
in 2016

https://archive.org/details/conferenceducode07fraguat

CONFÉRENCE
DU
CODE CIVIL.

TITRE XVI.

De la Contrainte par corps en matiere civile.

(Décrété le 23 pluviose an XII. Promulgué le 3 ventose suivant).

ARTICLE 2059.

La contrainte par corps a lieu, en matiere civile, pour le stellionat.

Il y a stellionat,

Lorsqu'on vend ou qu'on hypotheque un immeuble dont on sait n'être pas propriétaire ;

Lorsqu'on présente comme libres des biens hypothéqués, ou que l'on déclare des hypotheques moindres que celles dont ces biens sont chargés.

Discussion du Conseil d'État.

Premiere rédaction. (Séance du 16 frim. an XII, *t.* 3, *p.* 357.)

Ier (2059). « La contrainte par corps a lieu, en « matiere civile, contre les agents du Gouvernement, « pour la répétition des deniers publics et nationaux, et « contre toutes personnes, pour le stellionat.

« Il y a stellionat, lorsqu'on vend un immeuble « qu'on a précédemment vendu, ou dont on n'est pas « propriétaire ;

« Lorsqu'on présente comme libres des biens hy- « pothéqués, ou que l'on déclare des hypotheques

« moindres que celles dont ces biens sont chargés. »

Le C. *Jollivet* pense que la premiere disposition doit être étendue au-delà des agents du Gouvernement, parce qu'ils ne sont pas les seuls qui manient les deniers publics ; la manutention des revenus des communes et des établissements publics est confiée à d'autres agents.

Le C. *Portalis* dit que la contrainte par corps n'a jamais eu lieu contre ces derniers.

Le C. *Defermon* craint que le projet proposé n'affaiblisse l'usage reçu. Aujourd'hui tous détenteurs de deniers appartenant à l'État, à quelque titre qu'ils les retiennent, même les fournisseurs qui se trouvent reliquataires faute d'avoir justifié de l'emploi des avances qu'ils ont reçues, sont contraignables par corps, parce qu'ils sont sous la main de l'administration, et que toute contrainte décernée par elle s'exécute par corps. Mais l'administration perd cet avantage, et les deniers publics sont exposés à la dilapidation, si, par une énonciation trop précise, l'application de la contrainte par corps est restreinte à une classe déterminée de comptables, et si l'on décide, comme le veut l'article IX (2067), qu'elle ne pourra être prononcée que par un jugement.

Le C. *Treilhard* convient que l'article restreindrait l'usage de la contrainte par corps, et ne permettrait plus de l'exercer que contre les détenteurs des deniers publics ; mais il n'empêcherait pas l'administration de la prononcer, car la regle serait générale et aurait ses effets, par quelque autorité compétente que le jugement fût prononcé.

Le C. *Defermon* observe que l'article IX (2067) ne présente pas cette idée. On pourrait, par une loi particuliere, organiser la contrainte par corps, et cette loi leverait les difficultés que l'article en discussion présente.

Le C. *Portalis* dit que tout ce qui tient à l'administration est susceptible de regles particulieres. On

peut rédiger la disposition de maniere qu'elle ne paraisse pas déroger à ce principe ; on peut en borner textuellement les effets aux matieres purement civiles.

Le C. *Berlier* dit qu'il y aurait de l'inconvénient, soit à déclarer contraignables par corps tous les débiteurs de deniers publics, soit à ne rien dire sur ce point dans la loi qu'on discute.

La premiere disposition est évidemment contraire à la justice et à la politique ; car, prise à la lettre, elle atteindrait et les fermiers de biens nationaux, et même tous les contribuables : or, cette effrayante latitude ne saurait être accueillie.

A l'égard du renvoi de cette matiere à une loi spéciale, l'opinant observe qu'outre qu'on perdrait par ce renvoi le fruit de la discussion actuelle, il est utile peut-être de poser dans le Code civil les limites dans lesquelles l'administration publique doit être renfermée pour l'exercice de son privilége.

L'article qu'on discute a été attaqué comme insuffisant ; ce reproche doit cesser si l'on étend ses dispositions à tous les *comptables* envers la République, expression générale qui embrasse les fournisseurs auxquels il a été fait des avances, et ne menace point les autres classes de la société.

Le C. *Jollivet* propose de généraliser l'article, et de dire : « La contrainte par corps a lieu contre tous « manutentionnaires, détenteurs et dépositaires de « deniers publics, pour raison de leur gestion. »

Le C. *Defermon* dit que cette rédaction produirait beaucoup d'incertitudes. L'énumération de ceux auxquels les qualités qu'elle énonce conviennent, serait très-longue; il serait très-difficile de discerner positivement quelles personnes doivent y être comprises.

Le C. *Bigot-Préameneu* observe que l'on est embarrassé parce qu'on veut donner une garantie contre l'abus de la contrainte par corps, sans cependant en trop restreindre l'usage ; mais que la garantie la plus sûre est la disposition qui porte qu'elle n'aura lieu qu'en vertu de la loi.

Le C. *Treilhard* dit que l'inquiétude qu'on a manifestée pour les intérêts de l'administration, prend sa source dans l'article IX (2067); qu'il est facile de la dissiper en rédigeant ainsi cet article : « La contrainte « par corps ne peut être prononcée que par un juge- « ment ou par une décision de l'autorité compétente. »

Le C. *Portalis* propose d'ajouter « contre tous ré- « tentionnaires de deniers publics. »

Le C. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely) observe que cette disposition générale a déjà été proposée et abandonnée. Elle paraîtrait en effet avoir une étendue telle, qu'on prétendrait qu'elle est applicable à celui qui doit à la République ses impositions, le prix d'une ferme ou les arrérages de rente.

Le C. *Defermon* dit que ces sortes de débiteurs ne sont pas du nombre de ceux qu'on appelle rétentionnaires de deniers publics.

Il demande la suppression de ces mots : *agents du Gouvernement.*

Le C. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely) dit que la contrainte par corps ne doit être établie que contre les comptables.

Le C. *Treilhard* propose, pour comprendre tous ceux qui y sont soumis, de dire : *contre tous dépositaires et comptables de deniers nationaux.*

Le C. *Berenger* observe que la disposition ne s'étendrait pas aux receveurs des hospices.

Le C. *Portalis* répond que l'intention de la section n'a pas été de les y comprendre.

Le C. *Bigot-Préameneu* dit qu'autrefois ils étaient soumis à la contrainte par corps.

Le C. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely) dit que les receveurs des communes y sont également soumis.

Le C. *Portalis* dit que si l'on veut envelopper tous ces agents dans l'effet de l'article, il suffit de dire : *Tous dépositaires et comptables de deniers nationaux.*

Cette rédaction est adoptée.

Le consul *Cambacérès* demande si les deux cas

énoncés dans l'article sont les seuls où il y ait stellionat.

Le C. *Portalis* dit que le stellionat n'est qu'un genre de fraude, et que cette considération l'avait déterminé à repousser la définition particulière qu'en présente l'article.

Le C. *Treilhard* dit que le véritable stellionat consiste à vendre ce qu'on n'a pas, ou à vendre comme libre ce qu'on ne possede pas librement.

Le consul *Cambacérès* dit qu'il préférerait cette rédaction. Elle ne bornerait pas le stellionat à la vente des immeubles, tandis que ce genre de fraude peut se rencontrer aussi dans la vente d'une universalité de meubles.

Le C. *Berlier* dit qu'il est bien difficile d'appliquer l'idée du stellionat *aux meubles*, du moins sous le rapport de l'action qu'on discute; car la contrainte par corps est établie par l'article en faveur de celui qui a acquis un immeuble dont la délivrance ne peut lui être faite.

En vente de meubles, au contraire, la tradition se fait de la main à la main, et nulle action ne reste à celui qui est nanti du meuble à lui vendu. Il y a bien, dans ce cas, un délit de la part du vendeur; il y a bien une partie lésée, mais c'est la personne qui était propriétaire du meuble et non l'acheteur.

La définition donnée par l'article est donc exacte, et ne fait d'ailleurs nul obstacle à la poursuite du délit collatéral quel'opinant a distingué d'avec le stellionat.

Le C. *Portalis* dit qu'en droit, une universalité de meubles est considérée comme un immeuble.

Le C. *Maleville* propose de se servir du mot générique *chose*; car, dit-il, on peut vendre deux fois non-seulement des immeubles et une universalité de meubles, mais encore des marchandises, des vins, des diamants dont la valeur excede quelquefois celle des immeubles.

Le C. *Bérenger* dit que la double vente d'un meuble

est une escroquerie que le *Code de police correctionnelle* punit de l'emprisonnement.

Le C. *Tronchet* dit que c'est parce que le mot *stellionat* ne présente qu'une idée vague et que la contrainte par corps est sévere, qu'on a défini le stellionat, et qu'on a cru devoir ne l'admettre qu'à l'égard des ventes d'immeubles. On peut cependant l'admettre aussi pour les ventes d'universalité de meubles ; mais alors il faudra déterminer avec précision ce qu'on entend par cette expression, *universalité de meubles ;* autrement on pourrait l'appliquer hors de son véritable sens, et alors la contrainte par corps aurait lieu pour des ventes de choses d'une trop faible valeur. Lorsqu'un pauvre aurait vendu la totalité du mobilier modique qui garnit sa chambre, on prétendrait peut-être qu'il y a vente d'une universalité de meubles.

Le C. *Portalis* pense qu'en effet il faudrait fixer une somme au-dessous de laquelle la vente de meubles ne pourrait jamais être considérée comme la vente d'une universalité.

Le C. *Bérenger* dit que la valeur de la chose ne change pas la nature du délit ; que dans aucune circonstance l'escroquerie ne mérite de faveur ; que d'ailleurs on n'est plus au temps où les immeubles seuls étaient réputés des biens de quelque valeur : aujourd'hui les meubles, bien plus que les immeubles, sont des objets de commerce.

Le C. *Tronchet* dit qu'il ne s'agit pas ici du commerce, puisqu'il a des regles qui lui sont particulieres.

Le C. *Bégouen* observe que ces regles sont expressément maintenues par l'article VIII (2070).

Le C. *Defermon* dit que dans les usages du commerce, il n'y a point de stellionat lorsque les mêmes marchandises sont vendues à deux acquereurs différents.

Le C. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely) ajoute qu'en effet il est dans la nature du commerce de vendre, ou plutôt de s'engager à fournir des marchandises

qu'on n'a pas actuellement en son pouvoir. Si on ne peut les livrer, la vente se résout en dommages et intérêts, hors le cas de fraude. Mais s'il y avait fraude, il y aurait lieu à une poursuite criminelle. Il ne faut pas changer les usages qui excluent le stellionat pour vente de meubles ou marchandises.

Le consul *Cambacérès* partage cette opinion ; mais il pense qu'on doit rappeler dans la loi les cas de fraude, et déclarer qu'ils demeurent soumis à la peine prononcée par la loi du 22 juillet 1791, afin qu'on n'infere pas du silence du Code civil qu'il a entendu abroger cette loi. On ne saurait prendre trop de précautions pour prévenir les doutes dans cette matiere du stellionat qui comporte des distinctions extrêmement subtiles ; car, par exemple, on peut présenter aussi comme une escroquerie la double vente d'un immeuble.

L'article est adopté avec les deux amendements, dont l'un tend à déclarer que la loi du 22 juillet 1791 n'est pas abrogée ; l'autre, que l'article n'est pas applicable aux affaires du commerce.

Le C. *Bégouen* présente une nouvelle observation sur l'article qui vient d'être adopté.

Il dit qu'il peut exister sur un immeuble des hypotheques provenant d'inscriptions faites par un tiers, et que le propriétaire ignore de bonne-foi ; que, dans ce cas, il serait injuste de le soumettre à la peine du stellionat pour ne les avoir pas déclarées.

Le C. *Treilhard* dit que jamais un propriétaire ne peut ignorer les inscriptions qui existent sur ses biens. Il sait d'abord s'il est des personnes qui aient le droit d'en former ; ensuite il a la facilité de consulter les registres hypothécaires.

On objectera que l'acquéreur peut également faire cette vérification ; qu'ainsi il est inutile d'attacher une peine aussi sévere que la contrainte par corps à la fausse déclaration du vendeur.

Mais cette mesure n'en est pas moins nécessaire,

parce qu'il est possible que, entre la vérification que fait l'acquéreur et l'instant où la vente se consomme, il survienne des inscriptions quelquefois même frauduleusement ménagées par le vendeur. C'est par cette raison qu'on a intérêt d'exiger de lui une déclaration qui, le soumettant à la contrainte par corps, l'oblige d'être vrai. Il doit savoir au surplus si son bien est libre ou affecté d'hypotheques.

Le C. *Berlier* dit qu'en toute matiere la bonne-foi prouvée fait disparaître le délit ; qu'au surplus, si la regle qu'on attaque existait autrefois, il y aura bien moins lieu de la rejeter si le nouveau système hypothécaire est maintenu ; car dans ce système, l'hypotheque ne résultant pas de la seule existence d'un titre authentique, mais de son inscription sur un registre tenu dans le lieu de la situation des fonds, cette inscription facile à vérifier rendrait une fausse déclaration moins excusable.

Au surplus, si cette facilité doit, dans l'hypothese donnée, exister pour l'acheteur lui-même, cette circonstance ne rédime point le vendeur de l'obligation de faire une déclaration exacte, ni de la peine attachée à la fausse déclaration ; or cette peine est ici celle du stellionat.

Le C. *Ségur* objecte que l'immeuble peut être situé à une si grande distance du vendeur, qu'il lui soit impossible de savoir exactement s'il est survenu des inscriptions.

Le C. *Portalis* dit qu'il y a une réponse à cette objection : le stellionat suppose toujours de la fraude ; ainsi, quand il n'y a qu'erreur et bonne-foi, il n'y a pas de stellionat.

Le consul *Cambacérès* dit que quand le vendeur a des doutes, il peut refuser la déclaration que l'acquéreur exige pour payer, et consentir à ne recevoir le prix qu'après la délivrance du certificat du conservateur.

Mais si, se prétendant pressé de toucher, il demande

un à-compte ; qu'on le lui accorde sur la déclaration qu'il fait que son bien n'est engagé que pour une certaine somme, de maniere qu'il reste une latitude suffisante pour répondre de l'à-compte ; que cependant l'immeuble se trouve chargé d'une hypotheque beaucoup plus forte et qui en absorbe la valeur, il y a de la part du vendeur dol et escroquerie, et alors il est juste qu'il devienne sujet à la contrainte par corps.

Le C. *Réal* dit que l'article ne prévoit pas tous les cas où il y a stellionat. Il ne parle pas de celui où le vendeur, par une obligation nouvelle, créerait une hypotheque, dans l'intervalle de la signature de l'acte de vente à la transcription.

Le C. *Tronchet* répond que l'article a été rédigé d'une maniere générale, afin de ne rien préjuger sur le régime hypothécaire qui n'est pas encore fixé. Mais, comme dans tous les systèmes, il y aura toujours un intervalle où il sera possible au vendeur d'engager frauduleusement la chose vendue, on a pensé que le remede contre ces fraudes serait d'autoriser l'acquéreur à exiger du vendeur une déclaration qui soumette celui-ci à la contrainte par corps.

Le C. *Treilhard* dit que l'usage introduira naturellement une clause qui donnera à l'acquéreur un délai pour faire transcrire, et fera durer jusque-là la responsabilité du vendeur.

Le *Conseil* maintient l'article premier.

Rédaction communiquée au Tribunat.

« I. (2059). La contrainte par corps a lieu, en matiere civile, pour le stellionat. »

« Il y a stellionat, lorsqu'on vend un immeuble « qu'on a précédemment vendu, ou dont on n'est pas « propriétaire ;

« Lorsqu'on présente comme libres des biens hy« pothéqués, ou que l'on déclare des hypotheques « moindres que celles dont ces biens sont chargés. »

Observations du Tribunat.

La section propose de substituer au paragraphe 2 la rédaction suivante :

« Il y a stellionat lorsqu'on vend ou qu'on hypo-« theque un immeuble qu'on a précédemment vendu, « et dont on sait n'être pas propriétaire. »

Suivant le projet, il n'y aurait stellionat que lorsqu'on vend un immeuble qu'on aurait précédemment vendu. Cependant il y a aussi stellionat lorsqu'on hypotheque un immeuble qu'on aurait déjà aliéné. Le troisieme paragraphe s'explique à la vérité relativement à l'hypotheque, mais c'est dans une hypothese différente, et ce paragraphe ne devra pas moins être conservé.

Ensuite le projet de loi fait dépendre le stellionat d'un fait seulement, en disant : « dont on n'est pas « propriétaire ». Mais le délit consiste principalement dans l'intention. C'est seulement alors qu'il y a dol. On peut avoir vendu un objet dont on se croyait propriétaire, mais dont on ne le fût pas réellement. Il est donc convenable de dire : « et dont on sait n'être « pas propriétaire. »

ARTICLE 2060.

La contrainte par corps a lieu pareillement,

1° Pour dépôt nécessaire ;

2° En cas de réintégrande, pour le délaissement, ordonné par justice, d'un fonds dont le propriétaire a été dépouillé par voies de fait ; pour la restitution des fruits qui en ont été perçus pendant l'indue possession, et pour le paiement des dommages et intérêts adjugés au propriétaire ;

3° Pour répétition de deniers consignés entre les mains de personnes publiques établies à cet effet ;

4° Pour la représentation des choses déposées aux séquestres, commissaires et autres gardiens ;

5° Contre les cautions judiciaires et contre les cautions des contraignables par corps, lorsqu'elles se sont soumises à cette contrainte ;

6° Contre tous officiers publics, pour la représentation de leurs minutes, quand elle est ordonnée ;

7° Contre les notaires, les avoués et les huissiers, pour la restitution des titres à eux confiés, et des deniers par eux reçus pour leurs clients, par suite de leurs fonctions.

Discussion du Conseil d'État.

Premiere rédaction. (Séance du 16 frim. an XII, *t.* 3, *p.* 363.)

II. (2060). « La contrainte a lieu pareillement,

« 1° Pour dépôt nécessaire ;

« 2° En cas de réintégrande, pour le délaissement, « ordonné par justice, d'un fonds dont le propriétaire a été dépouillé par voies de fait, pour la restitution des fruits perçus pendant l'indue possession, et pour le paiement des dommages et intérêts « adjugés au propriétaire ;

« 3° Pour répétition de deniers consignés entre les « mains de personnes publiques établies à cet effet ;

« 4° Pour la représentation des choses déposées « aux séquestres, commissaires et autres gardiens ;

« 5° Contre les cautions judiciaires ;

« 6° Contre tous officiers publics, pour la représentation de leurs minutes, quand elle est ordonnée ;

« 7° Contre les avoués et huissiers, pour la restitution des titres à eux confiés, et des deniers par « eux reçus pour leurs clients, par suite de leurs « fonctions. »

Le C. *Jollivet* observe que cet article n'admet la

contrainte par corps contre les cautions que lorsqu'elles sont judiciaires, et que l'article V (2063) défend de la prononcer et de l'exécuter hors les cas formellement exprimés par la loi ; que ces dispositions semblent changer l'usage établi en matière d'administration ; que, pour le maintenir, il conviendrait d'expliquer que la contrainte par corps a lieu contre les cautions des comptables de deniers publics, lorsqu'elle a été stipulée.

Le consul *Cambacérès* dit qu'elle existe de droit contre ces sortes de cautions.

Le C. *Jollivet* dit que dans l'usage elle n'a lieu que par l'effet d'une stipulation.

Le consul *Cambacérès* dit qu'il croit se rappeler que la loi qui avait aboli la contrainte par corps avait cependant reçu une exception pour les individus comptables envers le trésor public, et que la loi qui l'a rétablie a confirmé cette disposition.

Le C. *Maleville* demande que la loi prononce que la contrainte par corps a lieu de plein droit contre les cautions des comptables ; on ne doit pas les distinguer des débiteurs principaux.

Le C. *Bérenger* dit qu'il existe deux sortes de cautions. Les unes ont pour objet des entreprises où elles sont les parties principales et les véritables entrepreneurs ; celles-là sont solidaires entre elles. Les autres sont cautions de comptables proprement dits : elles ne cautionnent qu'une somme déterminée, elles ne sont pas associées avec le comptable ; un intérêt convenu est le seul bénéfice qu'elles tirent de leur engagement.

La loi doit se régler sur ces distinctions.

Elle ne peut admettre la solidarité des cautions dans tous les cas, sans convertir en cautionnements indéfinis les cautionnements pour une somme déterminée. D'un autre côté, si elle n'admettait pas la contrainte par corps contre les cautions, lorsqu'elle est stipulée, elle priverait le trésor public de la facilité de se ménager ses sûretés.

La proposition du C. *Jollivet* paraît donc devoir être adoptée pour le cas où les cautions sont associées à l'entreprise.

Le C. *Treilhard* pense qu'il est inutile de distinguer entre les cautions ; car, en donnant à l'administration le droit de stipuler la contrainte par corps des cautions en général, on doit lui laisser appliquer cette mesure aux cas qui lui paraîtront l'exiger. Il faut qu'elle soit autorisée à la prendre contre toute caution d'un contraignable.

Le consul *Cambacérès* croit, comme le C. Bérenger, que les cautions simples ne doivent pas être soumises à la contrainte par corps ; que les cautions associées doivent seules être contraignables.

Le C. *Treilhard* dit que, quoique les entreprises soient sous le nom d'un individu sans consistance, derrière lui se trouvent des personnes solvables, qui sont les véritables parties avec lesquelles le Gouvernement traite ; mais qu'il peut cependant y avoir encore d'autres associés qui lui soient inconnus.

Le consul *Cambacérès* fait lecture de la loi du 30 mars 1793, de l'article II de la loi du 24 ventôse an V, et de l'article III de la loi du 15 germinal an VI, qu'il a précédemment rappelées.

Le C. *Treilhard* observe que des cautions ne sont point débiteurs directs.

Le consul *Cambacérès* répond qu'elles le sont quand elles se trouvent associées. Elles sont donc sujettes à la contrainte par corps de plein droit, et indépendamment de toute stipulation. De là résulte pour le Gouvernement une sûreté plus grande que celle que lui donnerait la faculté de stipuler la contrainte par corps, car il est possible que dans un traité on oublie d'user de cette précaution.

Le C. *Bérenger* dit que le service ne peut être fait que par ceux qui se présentent : la latitude du choix est donc circonscrite, et cependant il faut se déterminer, parce qu'il est indispensable que le service

soit fait. Il est donc possible que le Gouvernement soit trompé; ainsi il lui faut des sûretés qui suppléent à l'impossibilité de faire un choix tel qu'il ne lui reste aucune inquiétude. On peut cependant lui contester le droit de considérer toutes les cautions comme ses débiteurs directs; mais il aura toutes les sûretés qu'il soit possible d'établir, si, en distinguant entre les cautions, on l'autorise de stipuler la contrainte par corps de celles qui sont associées aux entreprises.

L'inconvénient du projet est qu'il n'admet pas de semblables stipulations.

Le C. *Réal* dit que les cautionnements donnent au Gouvernement une garantie plus réelle que les cautions; qu'en laissant subsister l'usage de la stipulation de la contrainte par corps contre les cautions, elles deviennent plus difficiles à trouver, et, par une suite nécessaire, les cautionnements sont plus fréquents.

Le C. *Portalis* observe que l'art. II (2060) ne concerne que les cas où la contrainte par corps a lieu sans stipulation; que les cas où elle pourrait avoir lieu par l'effet d'une stipulation, sont l'objet d'un autre article auquel on pourrait renvoyer cette discussion, ne fût-ce que pour établir plus d'ordre dans la rédaction.

Le C. *Bérenger* dit que les cautionnements ne peuvent jamais présenter une sûreté suffisante, puisque jamais ils ne peuvent être égaux aux avances; car s'ils l'étaient, les avances deviendraient inutiles.

Le C. *Maleville* observe que, quand il a dit que la condition des cautions doit être la même que celle du débiteur principal, il n'a pas entendu parler de celles qui donnent pour garantie leurs immeubles, mais de celles qui s'obligent personnellement et solidairement. Il n'y a pas de doute qu'elles ne deviennent débiteurs directs.

Le C. *Defermon* dit que plus on avance dans cette

discussion, et plus on sent l'embarras qu'il y a de mêler avec les principes destinés à guider les tribunaux, ceux qui sont la regle de l'administration : il faudrait entrer dans des détails et dans des distinctions très-difficiles à saisir, et qui se multiplient à l'infini. Il vaut donc mieux laisser à l'administration ses usages ; elle n'a de sûreté que lorsqu'elle peut suivre les indications que les circonstances lui présentent, pour discerner quels sont les véritables obligés, par des regles qui lui sont particulieres et qui ne conviennent pas aux tribunaux : il serait dangereux de la priver de ces moyens. Par exemple, un principal débiteur a été cautionné en immeubles ; le gage a été présenté pour une valeur de cent mille francs ; il se trouve cependant qu'il n'en a produit que quarante mille ; la caution prétend qu'en l'abandonnant, elle est déchargée : alors le trésor public se trouverait exposé à des pertes, s'il ne lui était plus permis de décerner une contrainte contre cette caution, à l'effet de l'obliger à parfaire la somme pour laquelle elle s'est réellement engagée. Si, malgré ces facilités, il est si souvent dupe, que serait-ce si elles lui étaient ôtées ?

On doit donc ajouter à ces mots, *cautions judiciaires*, ceux-ci, *et en matiere d'administration.*

Le C. *Portalis* dit qu'il serait préférable de ne pas parler de l'administration dans le Code civil, et d'étendre au contraire à elle la réserve faite par l'article VIII (2070) à l'égard du commerce.

Cette proposition est adoptée.

Le C. *Réal* propose de comprendre les notaires dans le n° 7 de l'article, parce que pour des liquidations et pour d'autres actes, les parties sont forcées de leur confier leurs titres.

L'article est adopté avec cet amendement.

ARTICLE 2061.

Ceux qui, par un jugement rendu au pétitoire, et passé en force de chose jugée, ont été condamnés à désemparer un fonds, et qui refusent d'obéir, peuvent, par un second jugement, être contraints par corps, quinzaine après la signification du premier jugement à personne ou domicile.

Si le fonds ou l'héritage est éloigné de plus de cinq myriametres du domicile de la partie condamnée, il sera ajouté, au délai de quinzaine, un jour par cinq myriametres.

2062.

La contrainte par corps ne peut être ordonnée contre les fermiers pour le paiement des fermages des biens ruraux, si elle n'a été stipulée formellement dans l'acte de bail. Néanmoins, les fermiers et les colons partiaires peuvent être contraints par corps, faute par eux de représenter, à la fin du bail, le cheptel de bétail, les semences et les instruments aratoires qui leur ont été confiés; à moins qu'ils ne justifient que le déficit de ces objets ne procede point de leur fait.

Discussion du Conseil d'État.

(*Premiere rédaction.* (Séance du 16 frim. an XII, *t.* 3, *p.* 366.)

IV (2062). « La contrainte par corps ne peut être « ordonnée contre les fermiers pour le paiement des « fermages des biens ruraux, si elle n'a été stipulée « formellement dans l'acte de bail : néanmoins, ils « peuvent être contraints par corps, faute par eux « de représenter à la fin du bail, le cheptel de bé- « tail, les semences et les instruments aratoires qui

« leur ont été confiés, à moins qu'ils ne justifient que « le déficit de ces objets ne procede point de leur fait. »

Le C. *Jollivet* demande que la contrainte par corps ait également lieu, faute par le fermier de rendre les engrais. Il est en effet des pays où la premiere année on lui fournit des engrais, à la charge de les rendre à l'expiration du bail. Or, quand il manque à cet engagement, il prive souvent le fermier qui lui succede, de moyens d'exploitation indispensables.

L'article est adopté avec cet amendement.

Rédaction communiquée au Tribunat.

IV (2062). « La contrainte par corps ne peut être « ordonnée contre les fermiers pour le paiement des « fermages des biens ruraux, si elle n'a été stipulée « formellement dans l'acte de bail; *néanmoins, ils* « peuvent être contraints par corps, faute par eux de « représenter, à la fin du bail, le cheptel de bétail, « les semences et les instruments aratoires qui leur « ont été confiés, à moins qu'ils ne justifient que le « déficit de ces objets ne procede point de leur fait. »

Observations du Tribunat.

La section propose de dire « néanmoins les fermiers « et les colons partiaires peuvent être contraints par « corps, faute par eux de représenter à la fin de leurs « engagements le cheptel de bétail, etc. »

Il est une espece de cultivateurs connus sous différentes dénominations, mais principalement sous celle de *métayers*. Ils cultivent à moitié fruits, mais ils reçoivent différents objets qu'ils doivent rendre à la fin de leurs engagements, tels que les bestiaux qu'ils prennent à cheptel ou pour un prix, des instruments aratoires, etc. Il a paru à propos de leur imposer comme aux fermiers la contrainte par corps relativement aux objets dont ils se constituent les dépositaires.

ARTICLE 2063.

Hors les cas déterminés par les articles précédents, ou qui pourraient l'être à l'avenir par une loi formelle, il est défendu à tous juges de prononcer la contrainte par corps, à tous notaires et greffiers de recevoir des actes dans lesquels elle serait stipulée, et à tous Français de consentir pareils actes, encore qu'ils eussent été passés en pays étranger ; le tout à peine de nullité, dépens, dommages et intérêts.

Discussion du Conseil d'État.

Premiere rédaction. (Séance du 16 frimaire an XII, *t.* 3, *p.* 356 et 366.)

V (2063). « Hors les cas déterminés par les arti- « cles précédents, ou qui pourraient l'être à l'avenir « par une loi formelle, il est défendu à tous juges de « prononcer la contrainte par corps, *à tous huissiers* « *de l'exécuter,* à tous notaires et greffiers de recevoir « des actes dans lesquels elle serait stipulée, et à tous « Français de consentir pareils actes, encore qu'ils « eussent été passés en pays étrangers ; le tout à peine « de nullité, dépens, dommages et intérêts ».

Le consul *Cambacérès* propose d'ajouter *en matiere civile*, pour que la rédaction soit conforme à ce qui a été arrêté sur l'article Ier (2059).

L'article est adopté avec cet amendement.

Rédaction communiquée au Tribunat.

V (2063). « Hors les cas déterminés par les articles « précédents, ou qui pourraient l'être à l'avenir par « une loi formelle, il est défendu à tous juges de « prononcer la contrainte par corps, *à tous huissiers* « *de l'exécuter, etc.* »

Observations du Tribunat.

Supprimer ces mots « à tous huissiers de l'exécuter. »

Suivant l'article IX (2067) qui doit subsister, la contrainte par corps, dans tous les cas, ne peut être appliquée qu'en vertu d'un jugement. D'après cette précaution, il devient inutile de laisser subsister dans l'article V (2063) les termes dont on propose la suppression. D'ailleurs il en résulterait que l'huissier pourrait entrer dans l'examen de la validité du jugement qui aurait appliqué la contrainte par corps, ce qui serait peu convenable, et même indécent à l'égard des juges.

ARTICLE 2064.

Dans les cas même ci-dessus énoncés, la contrainte par corps ne peut être prononcée contre les mineurs.

Discussion du Conseil d'État.

Première rédaction. (Séance du 16 frimaire an XII, *t.* 3, *p.* 367.)

VI. (2064). « Dans les cas même ci-dessus énoncés, la « contrainte par corps, en matière civile, ne peut être « prononcée contre les mineurs. »

Le C. *Bigot-Préameneu* propose, au nom de la section, d'interdire la contrainte par corps pour toute dette au-dessous de trois cents francs.

Le C. *Jollivet* dit que si l'on doit fixer un *maximum*, il faut du moins ne pas l'appliquer aux fermages.

Le C. *Berlier* dit que cette modification ne saurait être retranchée de la loi, sans consacrer une dureté que repoussaient nos anciennes ordonnances.

Et pourquoi cesserait-elle relativement aux *fermages*, et lorsque dans un bail on se sera indéfiniment soumis à la contrainte par corps ? La loi qui pourrait défendre une telle stipulation et qui la défend même dans le dernier état des choses, ne peut-elle en limiter l'effet ? N'a-t-on pas remarqué que plusieurs tribunaux d'appel se sont opposés au rétablissement de la contrainte par corps qui serait stipulée dans les

baux ; et si des considérations supérieures auxquelles l'opinant s'est rendu avec peine, ont fait admettre cette stipulation rigoureuse, faut-il la rendre odieuse par son excès ?

L'on a dit ailleurs qu'il était difficile de *maximer* les intérêts pécuniaires, et qu'une somme de 300 fr., modique pour un tel, pouvait être très-considérable pour tel autre ; mais cet argument n'a-t-il pas contre lui plusieurs textes de notre législation ? Et qu'est-ce que les lois de compétence établies à raison des sommes ? Au reste, cette difficulté se réduit à un point fort simple : ne serait-ce pas un scandale public que de voir traîner un homme en prison pour une dette civile de cinquante francs ou de cent francs ? Et s'il devait s'élever contre une telle rigueur un murmure respectable, parce qu'il serait fondé sur un sentiment louable de compassion, le législateur ne serait-il pas indiscret en y donnant lieu ?

Le consul *Cambacérès* dit qu'en général la disposition aurait souvent l'inconvénient de faire naître un procès sur le montant de la dette. Ce serait dans beaucoup de cas le moyen de défense du débiteur.

Le C. *Portalis* dit qu'on peut prévenir ces contestations, en disant que la contrainte par corps ne sera pas prononcée pour une somme au-dessous de trois cents francs.

Le consul *Cambacérès* demande s'il sera néanmoins permis de la stipuler pour un prix de ferme de cinquante francs.

Le C. *Treilhard* répond que cette stipulation ne serait pas interdite, parce qu'un fermage de cinquante francs produit pour la durée d'un bail de neuf ans une somme plus forte que trois cents francs ; mais qu'il serait trop rigoureux de traîner un citoyen dans les prisons pour une dette modique.

Le consul *Cambacérès* répond que la position du propriétaire deviendrait très-fâcheuse, s'il lui fallait attendre l'expiration du bail pour toucher un revenu

sur lequel il a dû compter chaque année ; qu'il faudrait du moins l'autoriser à faire prononcer la résiliation du bail, faute de paiement d'une année de fermage.

Le *Conseil* adopte en principe que la contrainte par corps ne pourra avoir lieu pour une somme au-dessous de trois cents francs,

L'article VI (2094) est adopté sauf rédaction.

ARTICLE 2065.

Elle ne peut être prononcée pour une somme moindre de trois cents francs.

2066.

Elle ne peut être prononcée contre les septuagénaires, les femmes et les filles, que dans les cas de stellionat.

Il suffit que la soixante-dixieme année soit commencée, pour jouir de la faveur accordée aux septuagénaires.

La contrainte par corps pour cause de stellionat pendant le mariage, n'a lieu contre les femmes mariées que lorsqu'elles sont séparées de biens, ou lorsqu'elles ont des biens dont elles se sont réservé la libre administration, et à raison des engagements qui concernent ces biens.

Les femmes qui, étant en communauté, se seraient obligées conjointement ou solidairement avec leur mari, ne pourront être réputées stellionataires, à raison de ces contrats.

Discussion du Conseil d'État.

Premiere rédaction. (Séance du 16 frimaire an XII, *t.* 3, *p.* 356 *et* 368.)

VII. (2066). « Elle ne peut être prononcée contre « les septuagénaires, les femmes et les filles que dans « les cas de stellionat. »

« Il suffit que la soixante-dixieme année soit commencée pour jouir de la faveur des septuagénaires.

« La contrainte par corps pour cause de stellionat « n'a lieu, pendant le mariage, contre les femmes mariées, que lorsqu'elles sont séparées de biens, ou « lorsqu'elles ont des biens dont elles se sont réservé « la libre administration, et à raison des engagements « qui concernent ces biens.

« Les femmes qui, étant en communauté, se seraient « obligées conjointement ou solidairement avec leurs « maris, ne pourront être réputées stellionataires à « raison de ces contrats. »

Le C. *Regnaud* (de Saint Jean d'Angely) demande que la femme mariée demeure soumise à la contrainte par corps pour le stellionat qu'elle a commis avant son mariage.

L'article est adopté avec cet amendement.

Le consul *Cambacérès* demande si l'effet de cet article est de remettre en liberté l'individu qui, antérieurement arrêté pour dettes, arrive, dans la prison, à sa soixante-dixieme année.

Le C. *Portalis* répond que la section propose l'article dans ce sens.

Rédaction communiquée au Tribunat.

VIII (2066). « Elle ne peut être prononcée, etc. »

« Il suffit, etc.

« La contrainte par corps, etc.

« Les femmes qui, *étant en communauté*, se seraient « obligées, etc. »

Observations du Tribunat.

On propose au paragraphe 4 de supprimer ces mots « étant en communauté ».

Que la femme soit ou non en communauté, et sous quelque régime qu'elle soit mariée, la disposition de ce paragraphe doit toujours avoir lieu, par cela seul qu'elle aura été obligée conjointement et solidairement

avec le mari. Cette circonstance fait regarder la femme comme ayant agi par l'impulsion du mari.

ARTICLE 2067.

La contrainte par corps, dans les cas même où elle est autorisée par la loi, ne peut être appliquée qu'en vertu d'un jugement.

2068.

L'appel ne suspend pas la contrainte par corps prononcée par un jugement provisoirement exécutoire en donnant caution.

Discussion du Conseil d'État.

(Séance du 16 frimaire an XII, *t.* 3, *p.* 368.)

Le C. *Jollivet* demande que la contrainte par corps puisse être exercée en vertu du titre seul, lorsqu'il est authentique et sans qu'il soit besoin de jugement. Le contrat, dit-il, doit être exécuté. Il serait extraordinaire d'obliger un créancier à perdre du temps et à faire des frais pour remplir une formalité inutile. Un titre authentique suffit lorsqu'il porte une stipulation autorisée par la loi. C'est en vertu de ce principe qu'il est exécuté sur les meubles; pourquoi, par la même raison, ne serait-il pas exécuté sur la personne?

Le C. *Berlier* dit qu'il regarderait la faculté de stipuler la contrainte par corps dans un bail, comme très-dangereuse, si, le jour même où la dette est échue, le propriétaire pouvait faire emprisonner son fermier, sans l'intervention de la justice.

L'opinant avoue qu'il le pouvait autrefois, quand le bail était authentique et portait son exécution parée; mais le tempérament apporté par l'article est juste, et tend à garantir le fermier d'une action brusque et rapide, sans ôter au propriétaire l'emploi de ce moyen extrême, auquel on aura bien rarement recours, parce que le fermier menacé payera dans l'intervalle.

Le C. *Réal* ajoute que si l'intervention du juge est toujours nécessaire pour déposséder le propriétaire d'un immeuble, elle doit l'être, à plus forte raison, pour se saisir de la personne.

Le C. *Bérenger* observe que l'article est rédigé de manière qu'on l'appliquerait aux actes de l'administration.

Le C. *Muraire* dit qu'on ferait cesser cette équivoque, en transportant l'article IX (2067) avant l'article VIII (2070), qui doit contenir une réserve à l'égard des actes du commerce et de l'administration.

Le C. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely) combat l'opinon du C. Berlier.

Il pense qu'il y a plus de raisons pour être sévere que de motifs pour être indulgent. Les fermiers se jouent aujourd'hui de leurs engagements : rien n'est plus difficile que de leur arracher le prix de leur ferme. L'indulgence ne serait pas même une faveur pour eux, puisqu'en dernier résultat, elle les exposerait à supporter des frais dont ils ne seraient pas chargés, si on leur eût donné moins de facilités pour éluder le paiement. Leur mauvaise foi d'ailleurs est telle, que, dès le commencement des poursuites, ils soustrairaient à-la-fois le gage du propriétaire et leur personne à toute exécution ultérieure. Ils seront au contraire exacts à payer, s'ils sont bien avertis que tout retard les expose à perdre leur liberté.

Le C. *Berlier* dit que les frais seront peu de chose, si l'on simplifie, comme il convient, cette espece de procédure; qu'au surplus, le paiement arrivant après les premieres poursuites, rendra souvent le jugement inutile; mais que la nécessité de ce jugement a l'avantage certain d'avertir le fermier, sans nuire aux sûretés du créancier, qui peut dans l'intervalle se pourvoir sur les biens.

Le consul *Cambacérès* demande si le débiteur sera soumis également à la contrainte par corps pour le

recouvrement des frais de poursuite et pour les intérêts.

Le C. *Réal* pense que la contrainte par corps doit s'étendre jusque-là.

Le C. *Portalis* dit que la section avait distingué : en cas de réintégrande dans une possession dont le propriétaire a été dépouillé avec violence, le débiteur ne mérite aucun ménagement ; la contrainte par corps doit donc être exécutée contre lui pour tout ce dont il est redevable : mais dans les autres cas, la sévérité de cette garantie donnée au débiteur doit être adoucie par l'humanité. En conséquence, il était dans l'intention de la section de la réduire au paiement de la somme principale. Ainsi, si l'on veut l'étendre aux engagements accessoires, il sera nécessaire de s'en expliquer.

Le C. *Tronchet* dit qu'il ne serait pas d'avis d'accorder la contrainte par corps pour la répétition des intérêts et des frais. La dette principale est seule privilégiée : autrement il serait trop facile de ruiner les fermiers ; on laisserait accumuler les fermages pour en former un capital qui produirait des intérêts considérables, et l'on exigerait d'eux capital et intérêts avec une égale sévérité. Un propriétaire ne doit pas attendre si long-temps pour demander ses fermages.

Le C. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely) observe que d'un côté, on veut assujettir le propriétaire à des formalités qui le constitueront inutilement en frais, et que de l'autre, cependant, on lui refuse le moyen de recouvrer ses avances.

On pourrait du moins, puisqu'on persiste à vouloir que le fermier soit averti, épargner les frais au propriétaire, en le dispensant de prendre un jugement, et en ne l'obligeant qu'à faire un commandement à son débiteur. Le visa du juge de paix et les autres formalités qui doivent, aux termes de la loi actuelle, précéder l'exécution de la contrainte par

corps, suffisent pour empêcher que le fermier ne soit surpris par une exécution trop précipitée.

Le consul *Cambacérès* dit que les fermiers ne sont pas dans cet état d'indigence où on les représente; qu'au surplus, la loi sur la contrainte par corps est si facilement éludée dans l'état actuel des choses, que si l'on augmente encore les difficultés, elle n'offrira plus qu'une garantie illusoire à celui qui voudra la stipuler. La contrainte par corps est organisée; on peut revoir la loi pour examiner si les formalités établies sont telles qu'elles empêchent d'exécuter trop brusquement la contrainte par corps. Mais si l'on se bornait à dire d'une maniere vague qu'il faut un jugement, on jeterait le créancier dans des frais et dans des retards sans mesure, et il ne lui serait plus possible d'obtenir son paiement.

Il faut lui maintenir la sûreté qu'il a voulu prendre sur la personne de son fermier. Il faut, sans néanmoins l'exposer à perdre, empêcher qu'il n'en abuse par un premier mouvement d'humeur; mais ce cas sera toujours rare, et, d'ailleurs, les juges viendraient au secours du fermier en lui accordant un délai. C'est dans cet esprit qu'il convient de revoir la loi du 15 germinal de l'an VI.

Le C. *Berlier* dit que la loi de l'an VI, faite uniquement, s'il s'en souvient bien, dans l'intérêt du commerce, ne doit pas avoir grand trait à la question qu'on discute.

La proposition de donner un délai suffisant après un premier commandement a quelque chose de plus satisfaisant: cependant l'opinant doute que, même en donnant à cette idée l'organisation dont elle serait susceptible, cela pût suffire; car le fermier peut prétendre qu'il a payé, ou qu'il doit moins de trois cents francs: en ce cas, la contrainte ira-t-elle toujours de plein droit? Voilà donc un cas (et il pourra souvent être invoqué) où l'intervention du juge sera utile, même quand il y aura un titre authentique.

A l'égard de tous les autres cas où la contrainte par corps peut avoir lieu, il suffit d'en lire la nomenclature pour se convaincre que le juge seul peut en faire l'application ; prenons pour exemple le dépôt : un dépôt sera presque toujours établi par un acte authentique ; en concluera-t-on que le dépositaire peut être contraint par la seule exhibition de cet acte ? Si cette conclusion n'est point juste pour ce cas, elle ne l'est guere plus pour celui qu'on discute ; et l'article qui veut un jugement est bon pour tous les cas.

Le C. *Bégouen* dit que l'effet de la loi du 15 germinal an VI est absolument nul. Elle donne un délai de dix jours après le commandement ; elle établit des formalités très-minutieuses, qu'on ne peut cependant violer sans perdre le bénéfice de sa poursuite : avec tant de facilités les débiteurs de mauvaise foi parviennent toujours à se soustraire à la contrainte par corps.

Le C. *Treilhard* demande le renvoi à la section. Il dit que, si la nécessité d'obtenir un jugement est un obstacle pour le créancier, il est à craindre aussi, si on l'en dispense, qu'il ne fasse exécuter la contrainte par corps contre un débiteur qui ne pourrait à l'instant représenter sa quittance, ou qui aurait à opposer un compte d'où résulterait sa libération.

L'article est renvoyé à la section.

Nota. L'article n'a point éprouvé de changement.

ARTICLE 2069.

L'exercice de la contrainte par corps n'empêche ni ne suspend les poursuites et les exécutions sur les biens.

2070.

Il n'est point dérogé aux lois particulieres qui autorisent la contrainte par corps dans les matieres de commerce, ni aux lois de police correc-

tionnelle, ni à celles qui concernent l'administration des deniers publics.

Rédaction définitive.

(Séance du Conseil d'État, du 7 pluviose an XII, *t.* 4, *p.* 235.)

Le C. *Portalis*, d'après la conférence tenue avec le *Tribunat*, présente la rédaction définitive du titre *de la Contrainte par corps en matiere civile*.

Le Conseil l'adopte.

N. B. On a vu la discussion particuliere du Conseil d'Etat et du Tribunat, avant la rédaction définitive de ce titre : si on desire en connaître la discussion publique au Corps législatif et au Tribunat, on la trouvera dans l'éditiou du Code civil en 8 volumes, imprimée chez Firmin Didot. --- Exposé des motifs par le Conseiller d'Etat Bigot-Préameneu, N° 100. --- Rapport fait au Tribunat par le Tribun Gary, N° 101.--- Discours au Corps législatif par le Tribun Goupil-Préfeln, N° 102.

TITRE XVII.

Du Nantissement.

(Décrété le 25 ventose an XII. Promulgué le 5 germinal suivant.)

ARTICLE 2071.

Le nantissement est un contrat par lequel un débiteur remet une chose à son créancier pour sûreté de la dette.

2072.

Le nantissement d'une chose mobiliere s'appelle *gage*.

Celui d'une chose immobiliere s'appelle *antichrese*.

CHAPITRE PREMIER.

Du Gage.

2073. Le gage confere au créancier le droit de se faire payer sur la chose qui en est l'objet, par privilége et préférence aux autres créanciers.

2074.

Ce privilége n'a lieu qu'autant qu'il y a un acte public ou sous seing privé, dûment enregistré, contenant la déclaration de la somme due, ainsi que l'espece et la nature des choses remises en gage, ou un état annexé de leurs qualité, poids et mesure.

La rédaction de l'acte par écrit et son enregistrement ne sont néanmoins prescrits qu'en matiere excédant la valeur de cent cinquante francs.

2075.

Le privilége énoncé en l'article précédent ne s'établit sur les meubles incorporels, tels que les créances mobilieres, que par acte public ou sous seing privé, aussi enregistré, et signifié au débiteur de la créance donnée en gage.

2076.

Dans tous les cas, le privilége ne subsiste sur le gage qu'autant que ce gage a été mis et est resté en la possession du créancier, ou d'un tiers convenu entre les parties.

Discussion du Conseil d'État.

Premiere rédaction. (Séance du 10 ventose an XII, *t. 5, p.* 158.)

VI (2076). « Dans tous les cas, le privilége ne « subsiste sur le gage qu'autant que ce gage a été mis « et est resté en la possession du créancier. »

Le consul *Cambacérès* dit qu'il est possible que les parties soient convenues de déposer le gage entre les mains d'un tiers par lequel le créancier possede, que la rédaction doit embrasser ce cas.

L'amendement du Consul est adopté avec l'article.

VII (sup.) « La chose donnée en gage par une per- « sonne à qui elle n'appartenait pas, n'en est pas moins

« valablement engagée, sauf le droit du véritable pro-« priétaire. »

Le C. *Lacuée* dit que les deux dispositions de cet article paraissent se contredire; car la chose donnée en gage ne peut être valablement engagée, si le propriétaire a le droit de la reprendre exempte de toute charge.

Le C. *Berlier* répond que la derniere partie de cet article ne détruit pas la premiere, en ce que celle-ci a seulement eu pour objet d'empêcher que le débiteur ne pût, après coup, se prévaloir lui-même du vice de la chose, et que nul autre que le propriétaire ne pût la réclamer.

Au surplus, l'opinant avoue que cette regle n'en existera pas moins quoique non exprimée, et il pense que l'article peut être supprimé, non comme contradictoire dans ses diverses parties, mais comme inutile.

L'article est retranché.

ARTICLE 2077.

Le gage peut être donné par un tiers pour le débiteur.

2078.

Le créancier ne peut, à défaut de paiement, disposer du gage; sauf à lui à faire ordonner en justice que ce gage lui demeurera en paiement, et jusqu'à due concurrence, d'après une estimation faite par experts, ou qu'il sera vendu aux encheres.

Toute clause qui autoriserait le créancier à s'approprier le gage, ou à en disposer sans les formalités ci-dessus, est nulle.

Discussion du Conseil d'État.

(Séance du 10 Pluviose an XII, *tome* 5, *page* 159.)

Le C. *Begouen* pense que la seconde partie de l'ar-

ticle doit être supprimée : c'est assez d'avoir établi le droit commun dans la premiere partie; la loi doit ensuite laisser aux parties la faculté d'y déroger.

Le C. *Berlier* répond que la seconde partie de cet article doit être maintenue dans toute sa rigueur, parce que, s'il en était autrement, le créancier d'une somme de mille francs, qui aurait en gage un effet de trois mille francs, se hâterait, au terme, de le vendre à vil prix pour être plus promptement payé.

La loi doit pourvoir à ce que les intérêts du débiteur ne soient point sacrifiés. L'obligation de vendre le gage en justice peut néanmoins cesser, si le débiteur lui-même change son titre et vend à son créancier la chose qu'il lui avait primitivement engagée; mais du moins faut-il qu'il s'explique à ce sujet.

L'article est adopté.

ARTICLE 2079.

Jusqu'à l'expropriation du débiteur, s'il y a lieu, il reste propriétaire du gage, qui n'est, dans la main du créancier, qu'un dépôt assurant le privilége de celui-ci.

2080.

Le créancier répond, selon les regles établies au titre *des Contrats ou des Obligations conventionnelles en général*, de la perte ou détérioration du gage, qui serait survenue par sa négligence.

De son côté, le débiteur doit tenir compte au créancier, des dépenses utiles et nécessaires que celui-ci a faites pour la conservation du gage.

2081.

S'il s'agit d'une créance donnée en gage, et que cette créance porte intérêts, le créancier impute ces intérêts sur ceux qui peuvent lui être dus.

Si la dette pour sûreté de laquelle la créance a été donnée en gage, ne porte point elle-même intérêts, l'imputation se fait sur le capital de la dette.

2082.

Le débiteur ne peut, à moins que le détenteur du gage n'en abuse, en réclamer la restitution qu'après avoir entierement payé, tant en principal qu'intérêts et frais, la dette pour sûreté de laquelle le gage a été donné.

S'il existait de la part du même débiteur envers le même créancier une autre dette contractée postérieurement à la mise en gage, et devenue exigible avant le paiement de la premiere dette, le créancier ne pourra être tenu de se dessaisir du gage avant d'être entièrement payé de l'une et de l'autre dette, lors même qu'il n'y aurait eu aucune stipulation pour affecter le gage au paiement de la seconde.

Discussion du Conseil d'État.

(Séance du 10 ventose an XII, *tome 5, page 159.*)

Le C. *Tronchet* attaque la seconde partie de l'article XIII (2082). Il observe que le gage ne s'établit pas de plein droit, mais seulement par une convention qui même doit être dirigée par écrit; c'est donc ajouter au contrat primitif, que d'en étendre l'effet à une autre créance que celle qui en a été l'objet.

Le C. *Berlier* répond que la disposition attaquée n'est point introductive d'un droit nouveau, et qu'elle résulte de la loi unique *C. etiam ob. Chirogr. pecuniam*, qu'à la vérité, le projet de Code n'avait pas conservée, mais dont plusieurs tribunaux ont demandé le rétablissement.

Au fond, l'opinant pense qu'elle est très-juste:

comment, en effet, forcer un créancier qui aura reçu un gage pour la dette *A*, et qui depuis aura acquis une nouvelle dette *B* devenue exigible avant le paiement de la premiere, à se dessaisir du gage sans être payé de l'une et de l'autre? et comment le débiteur pourrait-il être admis à dire : « Je reconnais que je vous dois l'une et l'autre somme, mais je veux retirer le gage en vous payant seulement la premiere? »

Une telle exception ne serait-elle pas choquante?

L'article est adopté.

ARTICLE 2083.

Le gage est indivisible, nonobstant la divisibilité de la dette entre les héritiers du débiteur ou ceux du créancier.

L'héritier du débiteur, qui a payé sa portion de la dette, ne peut demander la restitution de sa portion dans le gage, tant que la dette n'est pas entièrement acquittée.

Réciproquement, l'héritier du créancier qui a reçu sa portion de la dette, ne peut remettre le gage au préjudice de ceux de ses cohéritiers qui ne sont pas payés.

2084.

Les dispositions ci-dessus ne sont applicables ni aux matieres de commerce, ni aux maisons de prêt sur gage autorisées, et à l'égard desquelles on suit les lois et réglements qui les concernent.

Rédaction communiquée au Tribunat.

XIV (2084). « Les dispositions ci-dessus ne sont « point applicables aux maisons de prêt sur gage au- « torisées, et à l'égard desquelles ont suit les régle- « ments qui les concernent. »

Observations du Tribunat.

La section propose de dire : « Les dispositions ci-« dessus ne sont point applicables, ni aux matieres de « commerce, ni aux maisons de prêt sur gages auto-« risées, et à l'égard desquelles on suit les lois et ré-« glements qui les concernent. »

On sent aisément que l'exception est relative aux matieres de commerce comme aux maisons de prêt, et qu'il ne faut pas seulement rappeler les réglements, mais encore les lois qui concernent les unes et les autres.

CHAPITRE II.

De l'Antichrese.

ARTICLE 2085.

L'antichrese ne s'établit que par écrit.

Le créancier n'acquiert par ce contrat que la faculté de percevoir les fruits de l'immeuble, à la charge de les imputer annuellement sur les intérêts, s'il lui en est dû, et ensuite sur le capital de sa créance.

2086.

Le créancier est tenu, s'il n'en est autrement convenu, de payer les contributions et les charges annuelles de l'immeuble qu'il tient en antichrese.

Il doit également, sous peine de dommages et intérêts, pourvoir à l'entretien et aux réparations utiles et nécessaires de l'immeuble ; sauf à prélever sur les fruits toutes les dépenses relatives à ces divers objets.

2087.

Le débiteur ne peut, avant l'entier acquittement de la dette, réclamer la jouissance de l'immeuble qu'il a remis en antichrese.

Mais le créancier qui veut se décharger des obligations exprimées en l'article précédent, peut toujours, à moins qu'il n'ait renoncé à ce droit, contraindre le débiteur à reprendre la jouissance de son immeuble.

2088.

Le créancier ne devient point propriétaire de l'immeuble par le seul défaut de paiement au terme convenu; toute clause contraire est nulle: en ce cas, il peut poursuivre l'expropriation de son débiteur par les voies légales.

2089.

Lorsque les parties ont stipulé que les fruits se compenseront avec les intérêts, ou totalement, ou jusqu'à une certaine concurrence, cette convention s'exécute comme toute autre qui n'est point prohibée par les lois.

2090.

Les dispositions des articles 2077 et 2083, s'appliquent à l'antichrese comme au gage.

2091.

Tout ce qui est statué au présent chapitre, ne préjudicie point aux droits que des tiers pourraient avoir sur le fonds de l'immeuble remis à titre d'antichrese.

Si le créancier, muni à ce titre, a d'ailleurs sur le fonds, des priviléges ou hypotheques légalement établis et conservés, il les exerce à son ordre et comme tout autre créancier.

Rédaction définitive.

(Séance du Conseil d'Etat, du 19 ventose an XII, *t.* 5, *p.* 290.)

Le C. *Berlier*, d'après la conférence tenue avec le

Tribunat, présente la rédaction définitive du titre *du Nantissement.*

Le Conseil l'adopte.

N. B. On a vu la discussion particuliere du Conseil d'Etat et du Tribunat avant la rédaction définitive de ce titre : si on desire en connaître la discussion publique au Corps législatif et au Tribunat, on la trouvera dans l'édition du Code civil, en huit volumes, imprimée chez FIRMIN DIDOT. — Exposé des motifs par le Conseiller d'Etat Berlier, N° 103. — Rapport et discours faits au Tribunat et au Corps législatif par le Tribun Gary, N° 104.

TITRE XVIII.

Des Priviléges et Hypotheques.

(Décrété le 28 ventose an XII. Promulgué le 8 germinal suivant.)

Discussion préliminaire.

(Séance du Conseil d'État, du 12 pluv. an XII, *t.* 4, p. 349.)

Le C. *Bigot-Préameneu*, au nom d'une partie de la section de législation, fait l'exposé suivant des motifs du régime hypothécaire adopté dans le projet de Code civil.

Ce rapport est ainsi conçu :

Le nouveau système de la publicité et de la spécialité des hypotheques est-il préférable aux regles suivies dans cette matiere jusqu'à la loi du 11 brumaire an VII?

Les motifs qui s'opposent à ce que ce système soit adopté vont être exposés.

On rappellera quelle est, dans cette matiere, l'ancienne législation que l'on propose de maintenir, et l'on discutera ensuite les questions de publicité et de spécialité.

SECTION PREMIERE.

État de la Législation jusqu'à l'an VII.

Un principe fondamental sur lequel il ne peut y avoir diversité d'opinions, se trouve rappelé en tête de tous les projets de loi sur les hypotheques : *Qui-*

conque s'est obligé personnellement, est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers, présents et à venir.

La conséquence de ce principe est que le crédit de celui qui contracte un engagement, se compose, non-seulement de ses immeubles, non-seulement de tous ses biens actuels, mais encore de ceux que sa bonne conduite, que son industrie, que l'ordre naturel des successions, peuvent lui faire espérer.

Les Romains, nos maîtres en législation, n'ont jamais fait la moindre dérogation à un principe aussi fécond dans ses heureux effets. Si, d'une part, ils ont voulu faire reposer la foi des engagements sur tout ce que le débiteur possede et pourra posséder, ils auraient également cru porter atteinte au droit de propriété du débiteur, s'ils l'avaient privé de l'avantage d'offrir, dans toute son étendue, la garantie qui est en son pouvoir.

Quant aux droits des créanciers entre eux, ils étaient réglés sur des principes d'équité.

Dans tous les temps, il s'est trouvé des créanciers qui, non contents d'une obligation personnelle et générale, ont voulu rendre leur créance préférable à celle des autres créanciers. Ils ont exigé qu'on mît en leur possession, des choses mobilieres, qui devinssent ainsi leur gage spécial, ou que le débiteur affectât, sous le nom d'hypotheques, tout ou partie de ses biens présents et à venir. Le débiteur n'était point dépossédé par l'effet de cette hypotheque, mais il ne pouvait disposer du bien hypothéqué qu'avec la charge dont il était grevé envers le créancier : celui-ci pouvait le suivre entre les mains des tierces personnes auxquelles il aurait été transmis, et son droit ne se perdait que par la prescription.

Ainsi le créancier avait, du moment où l'engagement était contracté, un droit réel sur le bien hypothéqué, droit considéré comme un accessoire à l'engagement, et qui conséquemment s'appliquait aux biens présents et aux biens futurs.

De-là ces regles que le créancier hypothécaire est préféré à celui qui n'a qu'une obligation personnelle, et que dans le concours de plusieurs créanciers hypothécaires, celui dont l'hypotheque remonte à une date antérieure est préférable.

Tel était l'ordre simple entre les créanciers qui avaient obtenu l'hypotheque par convention avec le débiteur ; mais il est aussi des engagements qui, par leur objet, et par des principes d'humanité ou de justice, doivent être exécutés de préférence aux autres conventions, et conséquemment aux hypotheques qui en sont l'accessoire; ce sont les créances qui par ces motifs sont mises comme privilégiées dans une classe à part. Il faut qu'à cet égard les regles de l'équité soient aussi impérieuses que certaines, puisqu'elles se retrouvent dans tous les temps et dans tous les codes.

Il est encore des engagements qui se forment sans convention, et par l'autorité de la loi. Elle intervient alors pour conserver aux créanciers un droit que la nécessité de maintenir l'ordre public doit garantir ; et du moment que ce droit légal est établi, il ne doit plus dépendre du débiteur d'attribuer à un autre, par simple convention, un droit d'hypotheque qui puisse prévaloir.

Telles sont les hypotheques que la loi donne à la femme sur les biens de son mari, aux mineurs et aux interdits sur les biens des tuteurs, etc.

La force des jugements n'eût été qu'illusoire, si le condamné eût pu ensuite, par une simple convention d'hypotheques, donner sur ses biens un droit préférable : il était encore d'une nécessité absolue que les condamnations judiciaires, comme les engagements légaux, eussent, suivant leur date, au nombre des dettes hypothécaires.

Telle est en peu de mots cette théorie simple qui, depuis tant de siecles, fixe les droits entre les créanciers et les débiteurs, et les droits des créanciers

entre eux ; théorie fondée sur l'usage le plus étendu du droit de propriété, soit pour assurer le sort des créanciers, soit pour multiplier le crédit et les ressources du débiteur ; théorie qui n'a jamais souffert d'altération chez le peuple le plus profond dans la science des lois civiles ; théorie avec laquelle la France était parvenue au plus haut degré de prospérité ; théorie qui ne peut être détruite ou altérée sans porter atteinte à l'ordre public, et spécialement au droit le plus sacré de tous, celui de la propriété.

Les changements que la législation romaine avait essuyés en France avant la loi du 11 brumaire an VII, n'avaient rien de contraire aux principes qui viennent d'être exposés.

Les Romains donnaient à l'hypotheque le même effet sur les meubles que sur les immeubles, et cette regle s'était conservée dans quelques parties de la France.

Mais on avait en général reconnu qu'il était très-difficile, ou le plus souvent impossible, de suivre les meubles dans les mains des tierces personnes auxquelles le débiteur les avait transmis. Cette sorte d'hypotheque a été regardée comme nulle, ou comme moins utile que nuisible au créancier, à cause de la difficulté de l'exercer. De là cette regle que les meubles *n'ont pas de suite par hypotheque*, regle regardée comme si raisonnable, que, dans les divers projets de lois qui sont présentés, on la conserve.

A Rome, l'hypotheque pouvait s'établir par le seul effet d'une convention, sans qu'il fût besoin du ministere d'un officier public, et même sans écrit. L'Empereur *Léon* exigea seulement qu'une pareille stipulation se fît en présence de trois témoins dignes de confiance.

En France, on a voulu que l'hypotheque eût une date certaine; et il a été statué que, pour la constater, il était nécessaire qu'il y eût un acte passé devant notaire ou reconnu en jugement.

Cette mesure a encore été, quelque parti que l'on prenne, regardée comme nécessaire.

Les partisans de la loi nouvelle ne cessent de répéter que, par l'édit de 1771, on a créé, pour les hypotheques, un système qu'ils prétendent mettre en opposition avec celui de l'an VII.

L'édit de 1771 n'est qu'un réglement de procédure. On a voulu faire cesser l'abus des décrets volontaires.

Les lois sur les ventes forcées avaient établi que l'adjudication précédée des formes prescrites, mettait l'adjudicataire à l'abri des recherches de tous les créanciers, de ceux même ayant hypotheque.

Mais, dans les ventes volontaires, l'acquéreur pouvait, suivant les regles ordinaires du droit, être inquiété pendant tout le temps que la loi donnait aux créanciers pour exercer leurs droits d'hypotheque. La crainte de laisser les acquéreurs dans une trop longue incertitude, avait fait introduire l'usage de remplir, sous le nom de décret volontaire, les mêmes formalités que si le décret eût été forcé. L'acquéreur parvenait ainsi à rendre son immeuble libre des hypotheques dont le vendeur l'aurait grevé; mais cette procédure, quoique longue et dispendieuse, n'était, dans la vérité, qu'un vain simulacre. D'une part, elle était onéreuse à l'acquéreur, et, de l'autre, les créanciers se trouvaient le plus souvent dépouillés de leurs droits sans avoir eu connaissance de ces poursuites illusoires.

Ce fut pour prévenir ce double abus, qu'on voulut, par l'édit de 1771, donner aux ventes une publicité telle, que les créanciers pussent en être avertis. On imposa aux acquéreurs l'obligation d'afficher leurs contrats pendant deux mois, et de les notifier aux créanciers qui auraient formé leurs oppositions aux bureaux des hypotheques. Au moyen de ces formalités, qui, sans contredit, étaient préférables au décret volontaire, les acquéreurs recevaient, sous le

titre de lettres de ratification, un acte d'affranchissement de toutes les hypotheques des créaneiers qui auraient négligé de s'opposer avant le sceau de ees lettres. (Art. VII).

Dans ce système, l'opposition n'était point néeessaire pour établir le droit d'hypotheque, mais seulement pour l'exereer sur le prix de l'immeuble vendu; et les créaneiers n'étaient point payés suivant l'ordre des oppositions, mais suivant la date de leurs hypotheques. Le droit des eréaneiers était eonservé, lors même qu'ils n'avaient point formé d'opposition avant l'aliénation de l'immeuble, pourvu qu'ils s'opposassent avant le seeau des lettres. Ils étaient regardés eomme suffisamment avertis par une affiehe dans l'auditoire pendant deux mois; et la peine de leur négligenee était d'être privés du droit qu'ils auraient eu dans la distribution de l'immeuble vendu, lorsqu'ils ne se présentaient pas à eet appel. On n'avait eependant pas cru pouvoir mettre ainsi les aequéreurs à l'abri des hypotheques légales qui sont énoneées dans l'édit.

La forme de déehéanee, établie par eet édit, était sans doute sujette à des ineonvénients: les rédaeteurs du projet de Code civil sont les premiers à desirer que de meilleurs moyens lui soient substitués; il leur suffit d'avoir observé que la loi de 1771 n'a eu aueunement pour objet d'établir un nouveau régime d'hypotheque, et qu'il ne porte aueune atteinte aux prineipes en eette matiere.

Changer le mode de eréer les hypotheques, vouloir que de simples hypotheques, si elles sont inscrites, l'emportent, malgré l'évidenee de l'équité, sur des priviléges résultant de la nature même de la eréanee, réduire le débiteur à n'offrir pour gage que ses biens présents, ne l'autoriser à hypothéquer tous ses biens présents qu'avee des formalités ruineuses, voilà ce qu'on doit appeler une grande et effrayante innovation; et ce qui doit encore être ainsi qualifié, lors-

que l'on compare son existence depuis cinq ans, avec plus de vingt siecles pendant lesquels il n'est point à croire que l'on ait méconnu quels sont les droits respectifs des débiteurs vis-à-vis des créanciers, et des créanciers entre eux, et quel est le régime le plus convenable soit au crédit général, soit à l'ordre public.

Cependant les auteurs de la loi de l'an VII ont cru qu'il n'y aurait de propriété en France que sous les conditions suivantes :

La premiere, qu'aucune hypothèque ou privilége n'aurait d'effet que du jour de l'inscription sur un registre public ;

La deuxieme, que chaque créancier serait tenu de se contenter d'une hypotheque spéciale.

SECTION II.

De la Publicité des Hypotheques.

PARAGRAPHE PREMIER.

Divers Essais du Fisc pour établir cette Publicité.

L'idée de la publicité des hypotheques n'est point nouvelle ; les gens de finances ont depuis très-long-temps provoqué ce régime, avec la perspective que ce serait pour le fisc une mine très-riche à exploiter. Elle a été introduite dans la Belgique et dans quelques parties de la France, par les seigneurs de fiefs, sous le nom de *nantissement*, pour multiplier leurs droits de mutations.

L'origine du contrôle des actes remonte à *Henri III*. Un édit du mois de juin 1581 créa dans chaque siége royal un office de contrôleur des titres, pour enregistrer tous les contrats qui excéderaient cinq écus de principal, ou trente sous de rentes foncieres ; et l'on mit pour peine du défaut de contrôle et d'enregistrement de ces actes, qu'ils n'emporteraient point de droit de propriété ni d'hypotheques.

On ne songeait certainement pas, dans cette loi,

à établir le crédit général : les offices ne purent être établis que dans un petit nombre de lieux ; l'opinion publique l'emporta ; l'édit fut révoqué en 1588.

Le moyen d'assurer la date des actes par le contrôle fut reproduit et mis à exécution sous le regne de *Henri IV*, mais il ne fut plus question de faire dépendre de cette formalité les hypotheques et la transmission de propriété.

Le fisc avait réussi à établir le contrôle, en présentant un motif d'utilité, celui d'assurer la date des actes ; il fit, en 1673, à cette époque où Louis XIV épuisait tous les moyens d'asseoir des impôts, un nouvel essai, sous le prétexte de conserver les fortunes en assurant les hypotheques, et de donner aux débiteurs solvables les moyens de constater leur solvabilité, en garantissant leurs biens d'être consumés en frais de justice.

L'édit du mois de mars 1673 créa des greffes où les créanciers devaient former leurs oppositions, et ces oppositions devaient contenir les sommes ou les droits pour lesquels elles étaient formées.

Les hypotheques enregistrées sur les biens présents, dans le délai de quatre mois, à compter de la date des titres, et dans un pareil délai, à compter du jour où de nouveaux biens surviendraient au débiteur, étaient préférés aux hypotheques antérieures ou même privilégiées qui n'auraient pas été enregistrées.

Les créanciers avaient aussi un délai de quatre mois, en cas de mort du débiteur, pour obtenir, par l'enregistrement, la préférence sur les créanciers personnels de l'héritier.

Les créanciers en sous-ordre étaient admis à se conformer au même régime.

L'enregistrement avait son effet, sans qu'il fût besoin de le renouveler.

Les hypotheques non enregistrées venaient dans l'ordre de leurs dates sur les biens restants.

Les titres de propriété des biens survenus aux débiteur, étaient notifiés aux créanciers dont les hypotheques étaient enregistrées.

On dispensa de l'enregistrement les hypotheques légales sur les biens des maris, des tuteurs, des comptables de deniers publics, des receveurs de consignations, etc.

Ces principales dispositions de l'édit de 1673, suffisent pour convaincre que le crédit publie et le droit de propriété y étaient beaucoup moins compromis que dans le nouveau système.

Les partisans de la loi de l'an VII disent que si cet édit fut retiré l'année suivante, il faut l'imputer aux brigues du parlement. Ils citent le testament politique de *Colbert*, dans lequel on lit : « Que le par-« lement, qui tirait sa substance des cent têtes de « l'hydre, craignit qu'elle ne les perdît; qu'il voulut « favoriser les gens de la cour, qui n'eussent pu « trouver des ressources quand leurs affaires eussent « été découvertes. »

Personne n'ignore que le livre qui a paru sous le titre de *Testament de Colbert*, n'est point en général regardé comme l'ouvrage de ce grand ministre : on en est même encore plus persuadé à la lecture d'un passage qui ne présente que de l'animosité, des faits erronés, des idées fausses.

C'est en 1673 que le parlement est accusé d'avoir voulu sacrifier le bien public à la chicane, lorsqu'il venait de concourir à ces ordonnances célebres, devenues des modeles de sagesse et de simplicité, et qui avait détruit, autant que l'intelligence humaine le permettait, l'hydre de la chicane. On n'a point reproché aux parlements, jaloux de leur pouvoir, d'être d'accord avec les gens de cour. *Colbert* n'eût point dit que, pour les favoriser, il fallait les laisser se ruiner de fond en comble. En effet, lorsqu'ils empruntaient au-delà de leurs facultés, le moment de la déconfiture arrivait, et la famille perdait sa vraie puissance, celle de la richesse.

Ce n'est point à ces motifs vagues et dénués de fondement qu'il faut attribuer la révocation de l'édit de 1673. Une réclamation universelle en démontra l'injustice et les inconvénients.

Son premier défaut était d'être impraticable.

Cette loi, dit *Basnage* (*Traité des hypot.* ch. Ier), était si bursale et si difficile à exécuter, qu'elle n'a point eu d'effet.

On voulait rendre les hypotheques publiques, afin que le créancier connût pour quelle somme le bien était déjà grevé d'hypotheques antérieures; et l'on ne songeait pas que les hypotheques les plus nombreuses sont affectées à des créances indéterminées.

Elle ne procurait point aux créanciers la sûreté promise, puisque, dans le délai de quatre mois donné pour inscrire les hypotheques sur les registres, on pouvait y porter des hypotheques antérieures, et que le dernier prêteur ignorait.

Il ne restait de certain que la surcharge d'un nouvel impôt, et la loi de l'an VII n'a point encore eu d'autre résultat.

Les auteurs de cette derniere loi avaient sous les yeux le tableau des malheurs de tout genre dont les créanciers n'ont cessé d'être accablés pendant la révolution. Non-seulement les débiteurs avaient payé avec un papier-monnaie déprécié, ou de nulle valeur, mais encore ils continuaient à employer sans pudeur les moyens les plus répréhensibles pour tromper leurs créanciers.

La nation a paru aux législateurs dépravée au point qu'il ne restait plus, pour rétablir la bonne-foi, d'autre ressource que celle de chercher à enchaîner les débiteurs de maniere que la fraude devînt impossible. Ils n'ont vu, pour y parvenir, d'autre moyen que de réduire toutes les transactions avec hypotheque, à la forme d'un prêt sur gage publie et spécial. Ils ont cru que la publicité donnerait aux

créanciers une connaissance certaine de l'état de la fortune de leurs débiteurs, et les mettrait à l'abri de toute inquiétude sur des hypotheques antérieures. Il est impossible d'atteindre ainsi ce but, ni même d'en approcher.

§. II.

Effets de la Publicité.

Il faut distinguer plusieurs causes principales des transactions qui operent la circulation générale.

Au premier rang sont les transactions commerciales et industrielles, qui, fort heureusement, se font presque toutes sans recourir à des hypotheques, et pour lesquelles les seules regles de l'équité ont été conservées dans leur pureté : il n'est point ici question de ce genre de créance.

« Au second rang, pour le nombre et l'importance, doivent être placées les hypotheques légales.

Ce ne sont pas quelques personnes seulement, mais des classes entieres de citoyens, dont les biens sont grevés de ces hypotheques :

1° Les maris, pour sûreté des droits de leurs femmes ;

2° Celui des époux qui survit avant la majorité de tous ses enfans, ce qui est dans le cours ordinaire de la nature;

3° Tous les autres tuteurs, soit de mineurs, soit d'interdits;

4° Tous les héritiers acceptant des successions sous bénéfice d'inventaire;

5° Tous les comptables de deniers publics,

6° Tous les dépositaires de justice.

Au troisieme rang sont les hypotheques conventionnelles; elles se sous-divisent en deux classes.

L'une comprend les engagements pour des sommes déterminées.

L'autre classe se compose des obligations qui peuvent être indéterminées, soit relativement à la

quotité, soit parce qu'elles dépendent d'une condition ou d'un évènement incertain.

Telles sont, les garanties, en cas d'éviction totale ou partielle, en matiere de vente ou de partage;

Les obligations contractées sous la condition qu'un évènement arrivera ou n'arrivera pas, et en général sous des conditions suspensives ou résolutoires;

Les libéralités faites pour le cas de survie;

Les obligations dont l'objet est susceptible d'une liquidation plus ou moins longue, plus ou moins incertaine.

Au quatrieme rang sont les hypotheques judiciaires, dont un très-grand nombre est encore ou indéterminé, ou incertain.

Elles sont indéterminées, lorsque les jugements portent des condamnations à des sommes non liquides, à des restitutions de fruits, à des dommages et intérêts, à des redditions de compte, à des garanties éventuelles de valeurs incertaines.

Les hypotheques judiciaires incertaines sont celles que donnent les jugements qui, rendus par défaut, ou susceptibles d'appel, peuvent être réformés.

On ne saurait contester que la quantité des hypotheques indéterminées ne soit immense, et que le nombre des maris, des tuteurs, des comptables, ne soit pas beaucoup plus considérable que celui des emprunteurs par hypotheque.

Il faut de plus observer que, par la nature des obligations que garantissent les hypotheques légales, elles sont d'une longue durée.

Les hypotheques que la loi a établies au profit des femmes, ne doivent cesser qu'avec le mariage; les hypotheques au profit des mineurs, durent jusqu'à ce que les comptes de tutele aient été rendus et soldés; celles au profit des interdits, pendant toute leur vie; celles au profit du trésor national, pendant la gestion des comptables.

Si, d'une part, les obligations pour prêt se renouvellent, cela est plus que balancé par la longue durée des engagements indéterminés.

Le résultat final et certain est que la plus grande masse d'immeubles est habituellement grevée d'hypotheques indéterminées, et que, par ce motif, on ne peut connaître la situation de la fortune du plus grand nombre de propriétaires.

Cet obstacle au nouveau projet est insurmontable : c'est en vain que ses auteurs cherchent à l'éluder, en proposant de soumettre à une évaluation une partie des hypotheques indéterminées.

C'est une mesure que l'on n'avait même pas cru pouvoir admettre dans la loi de l'an VII; il serait impossible de l'exécuter : elle causerait des procès sans nombre; elle ne saurait être favorable ni au créancier ni au débiteur.

Les hypotheques indéterminées ne sont pas susceptibles d'évaluation, même approximative. Comment apprécier les droits qui peuvent, pendant tout le cours du mariage, devenir l'objet de l'hypotheque d'une femme sur les biens de son mari? Comment prévoir les résultats d'une mauvaise administration, les droits qu'il aura laissé prescrire, les biens qui surviendront à la femme par succession ou autrement, et qu'il n'aura ni constatés, ni conservés; en un mot, tous les genres de fautes dont il est responsable?

Comment évaluer les gains nuptiaux, qui dépendent de l'évènement de la survie?

La responsabilité des tuteurs n'est ni moins étendue, ni moins incertaine; et il serait également impossible d'évaluer à une somme fixe la dette éventuelle des comptables ou des dépositaires publics.

Mais d'ailleurs quel serait le mode possible d'exécution? Quel est le genre d'arbitrage ou d'expertise qui serait employé pour fixer l'hypotheque d'une femme ou d'un mineur?

Il n'y aurait, pour une semblable opération, aucune base. Les femmes et les mineurs ne seraient-ils pas exposés à des risques évidents, si l'on jugeait du mari ou du tuteur par les apparences, qui sont toujours favorables à l'époque où le mariage et la tutele commencent, et si l'on calculait sur les biens alors existants, tandis que le plus souvent la fortune s'accroissant pendant le mariage et pendant la tutele, exige une garantie plus forte. La loi, plus sage et plus prévoyante, a jusqu'ici établi cette hypotheque sur tous les biens présents et à venir; elle ne peut donc pas être évaluée.

Des contestations scandaleuses s'éleveraient, ou plutôt les parents eux-mêmes de la femme ou du mineur aimeraient mieux éviter toute discussion en se rendant trop faciles, que d'ouvrir ainsi l'arene judiciaire pour une évaluation de biens et de droits respectifs de la femme contre le mari, au moment même du mariage, de l'enfant contre son pere ou sa mere, au moment même où la nature les appelle à se témoigner plus d'affection, et à se consoler d'un malheur commun.

L'évaluation des autres hypotheques indéterminées serait également presque toujours impossible.

Comment prévoir à quel degré seront responsables des comptables de deniers publics, des héritiers négligents ou infideles, qui accepteront des successions sous bénéfice d'inventaire? Comment prévoir quel sera le résultat d'une liquidation? etc.

Cependant les auteurs du nouveau projet reconnaissent que, sans évaluation, la publicité des hypotheques ne serait rien pour les tiers, auxquels il serait inutile de savoir qu'il y a une hypotheque, s'ils ignoraient pour quelle somme l'héritage serait grevé; mais ils croient pouvoir autoriser des opérations purement arbitraires, et ils en donnent pour motifs « que la dette principale n'a pas besoin d'une esti-« mation anticipée, mais que l'hypotheque n'est

« qu'une sûreté, un cautionnement qui survient à la « dette et l'appuie; que c'est là ce qui doit être limité « à une somme déterminée à forfait, selon le plus ou « le moins d'étendue probable de la dette. »

C'est ainsi que, pour lever un obstacle insurmontable, ils oublient ce que l'on entend par hypothèque, ils en dénaturent l'idée. Ce n'est pas la personne du débiteur qui peut répondre d'une dette, ce sont ses biens. Ses biens ne sont point un accessoire de la dette, un cautionnement; ils sont la matière directe de l'engagement. L'hypothèque est encore moins un cautionnement; elle n'a pour objet que d'assurer le droit acquis sur les biens par la priorité de date. Evaluer à forfait la partie des biens sur laquelle le créancier conservera son droit de priorité, c'est altérer ce droit; c'est soustraire une partie de la matière de la dette; c'est faire un nouveau contrat entre lui et le débiteur; contrat qui d'ailleurs serait illicite, lorsqu'il s'agit d'une hypothèque qui, créée par la loi et par des considérations d'ordre public, ne doit pas dépendre d'une convention.

Il reste donc pour constant, d'une part, que la plus grande masse des immeubles est grevée d'hypothèques indéterminées, et, de l'autre, que toute évaluation de ces hypothèques serait impossible et injuste.

Or, les partisans de la publicité reconnaissent eux-mêmes qu'elle est inutile si elle ne fait pas connaître l'étendue des engagements du débiteur; ainsi ce système manque par sa base.

Ne devrait-on pas encore être arrêté par la crainte de dépouiller les familles de la faculté de garder le secret de leurs affaires?

Ce secret a toujours été regardé comme un des principaux droits de la liberté individuelle.

Il n'est presque aucune affaire, aucun événement de famille, qui ne soit l'occasion d'une hypothèque.

Il faudrait, pour exiger de tous les citoyens une renonciation absolue à tout secret sur ce qu'ils ont de plus intime et de plus précieux, non-seulement qu'il n'y eût pas de doute sur l'utilité d'un pareil dévoilement, mais encore que la nécessité en fût clairement démontrée.

Dire qu'on ne peut desirer de conserver le secret de ses affaires sans être de mauvaise foi, c'est une proposition démentie par ce sentiment que les hommes les plus probes ont de tout temps éprouvé, et par leur conduite habituelle.

S'il se trouve des emprunteurs qui abusent d'un pareil secret, doit-on sacrifier le droit général à la crainte qu'inspirent les gens de mauvaise foi? Devrait-on écouter celui qui porterait le mépris de ses concitoyens au point de supposer que les fripons composent la généralité, et que les gens honnêtes ne font qu'une exception? Est-ce sur une pareille théorie que l'on peut faire des lois?

Mais, d'ailleurs, le propriétaire que l'on voudrait ne point admettre à emprunter avec hypothèque, si pendant toute sa vie il n'avait mis au plus grand jour toutes les transactions qui peuvent grever son patrimoine, ne devrait-il pas rester le maître de dire: « Je consens de subir cette incapacité; j'aime beau-« coup mieux ne trouver jamais à emprunter que sur « mon crédit personnel; il sera pour moi plus avan-« tageux. Mais, lorsque je me soumets à l'interdic-« tion que vous prononcez, ne me dépouillez pas de « mes droits de privilége ou d'hypothèque, parce que « je ne vous aurai pas rendu, par une inscription, « le compte public de toutes mes affaires; compte « qui nuit à mes intérêts, qui n'est à mes yeux qu'une « inquisition odieuse, et dont on peut abuser contre « moi. »

SECTION III.

De l'Inscription considérée comme moyen d'établir les Hypotheques.

Supposons qu'il soit possible de procurer au créancier une parfaite sécurité, en exigeant des inscriptions publiques; on ne doit pas employer un pareil moyen, s'il ne peut se concilier avec les principes du droit de propriété.

Ne les renverse-t-on pas ces principes, en proposant qu'un privilége, qu'une hypotheque légale, n'aient point d'effet sans inscriptions?

Et d'abord, quel est le fondement des priviléges? Ils n'en ont pas d'autre que des motifs d'humanité, ou un motif évident d'équité.

Ainsi, c'est par humanité que l'on donne privilége aux médecins, aux chirurgiens, aux pharmaciens et pour les frais quelconques de derniere maladie, à ceux qui fournissent des subsistances; les frais funéraires seraient dus par privilége, même chez le peuple le moins civilisé.

C'est à-la-fois sur l'humanité et sur l'équité qu'est établi le privilége du propriétaire.

C'est sur la foi publique que repose le privilége sur les biens des fonctionnaires publics coupables d'abus ou de prévarications.

C'est par l'évidence de l'équité que se forment les priviléges du vendeur ou de celui qui a fourni le prix de la vente sur l'immeuble vendu, du cohéritier sur les immeubles de la succession, de l'entrepreneur et de l'ouvrier sur les bâtiments qu'ils construisent.

Les priviléges du trésor public sont dans un ordre supérieur à celui des intérêts privés.

Les partisans du nouveau système consentent de ne pas exiger d'inscription pour quelques créances privilégiées, à cause de leur peu d'importance. Cette idée arbitraire n'obtiendra point la préférence sur des principes d'éternelle justice.

Lorsqu'un privilége est fondé sur l'humanité, celui qui fait l'acte d'humanité, a, dès ce moment, un droit acquis ; l'existence d'un droit acquis ne doit pas dépendre d'une formalité.

Comment persuadera-t-on que la loi elle-même ne commettrait pas une injustice, si un propriétaire, si un vendeur ou celui qui a fourni le prix de la vente, étaient privés, par un simple défaut de formalité, d'un gage que nul autre ne peut avoir comme eux ?

Il n'est pas douteux que tout est facile à celui qui a le droit de faire la loi, et que quand elle sera promulguée, le créancier, celui même qui sera privilégié, et qui ne l'exécutera point, sera en faute ; mais la loi ne doit faire que ce qui est juste ; elle peut établir des formalités pour créer ou constater des obligations ; elle ne doit pas faire dépendre d'une simple formalité, des droits acquis par la nature des choses. Elle doit plutôt éviter de compromettre les droits de l'humanité et de l'équité, que de procurer des facilités pour des emprunts éventuels. Agir autrement, c'est ébranler l'ordre social plutôt que l'établir.

Enfin il est des priviléges qui intéressent la nation entiere ; ce sont ceux sur les biens des personnes qui ont le maniement des deniers publics, et sur ceux des contribuables.

Il est à desirer que l'on puisse maintenir la regle qui soumet le Gouvernement, pour tout ce qui a trait à la propriété, aux mêmes regles que les simples citoyens. L'expérience seule apprendra s'il n'y a pas trop d'inconvénients à faire dépendre les revenus de l'Etat, de l'infidélité ou de la négligence de ses agents ; et s'il est même possible que ces agents connaissent tous les biens que des comptables acheteront dans des lieux plus ou moins éloignés de leur résidence ; si ces comptables auront sur les lieux des supérieurs qui les surveillent ; en un mot, si l'on

devrait imposer aux agents du trésor public une formalité qui pourrait être impossible dans l'exécution.

Nous dira-t-on que le bien public exige que le créancier privilégié remplisse cette formalité; que, malgré toute la faveur de son droit, il ne doit pas laisser son débiteur dans une sorte d'interdiction; et qu'ordonner une inscription pour former le privilége, ce n'est pas imposer une plus grande gêne que d'exiger, comme le fait l'édit de 1771, une opposition avant les lettres de ratification?

On répond que le bien public exige encore bien plus impérieusement que les droits fondés sur l'humanité ou sur un motif d'équité incontestable, soient toujours respectés. Malheur à la nation qui, pour seconder des vues de commerce ou d'industrie, commencerait par violer dans les lois ce que la bonne foi, ce que le droit de propriété, auraient de plus sacré!

Mais il n'est point vrai qu'il soit nécessaire de mettre cette entrave aux priviléges, pour qu'un débiteur ne tombe pas dans l'état d'interdiction. Les débiteurs de créances privilégiées ont-ils jamais imaginé qu'ils fussent dans un pareil état? Il faut même observer ou que les dettes privilégiées ne sont pas d'une grande importance dans la fortune du débiteur, ou que si ces dettes s'élevent à des sommes considérables, il est toujours facile au prêteur de les connaître. Les priviléges sur immeubles, les plus ordinaires et les plus importants, sont ceux des vendeurs, des bailleurs de fonds, des cohéritiers; ces priviléges seront toujours facilement connus par la demande de communication des titres de propriété de l'acquéreur; et cette précaution, usitée avant la loi de l'an VII, était regardée comme suffisante pour la sûreté d'un créancier postérieur.

L'inscription exigée pour établir un privilége, ne peut être assimilée avec les oppositions prescrites par la loi de 1771.

Que l'acquéreur soit autorisé à faire l'appel de tous les créanciers pour s'acquitter, aucun n'a droit de se plaindre ; la juste peine de la négligence est que le prix de l'immeuble vendu soit distribué aux créanciers opposants. Il est présumé consentir à cette distribution, et se contenter d'exercer son action sur les autres biens. Si l'immeuble, dont le prix aurait été distribué, n'est pas celui sur lequel repose le privilége, il le conserve nonobstant le défaut d'opposition ; si c'est le même immeuble, il lui reste encore pour sa sûreté une hypotheque sur les autres biens. En un mot, la loi de 1771 ne porte aucune atteinte aux regles d'humanité ou d'équité qui constituent les priviléges.

Quant aux simples hypotheques, on ne peut les faire dépendre d'une inscription, sans oublier que, par la nature des engagements, il existe un droit acquis au profit du créancier le premier en date ; *qui prior est tempore, potior est jure.* Ce n'est point une simple considération d'équité, c'est un droit positif ; *potior est jure.*

Pour éviter toute incertitude sur les dates, on avait réglé en France que nulle hypotheque ne pourrait être établie que par un acte authentique ou par jugement ; mais il suffisait que le droit de priorité fût ainsi constaté, pour qu'il fût acquis sur tous les immeubles, sans qu'il pût y en avoir d'exceptés.

Dans le système où l'hypotheque n'est point acquise par le contrat, mais seulement par une inscription sur chaque immeuble, le droit de priorité n'existe plus qu'altéré et dénaturé, lorsqu'un créancier qui voudrait avoir pour gage tous les biens de son débiteur, ne les connaît pas, ou lorsqu'un créancier postérieur s'inscrit avant celui qui devait avoir le premier rang.

Ces observations sont communes à toutes les hypotheques ; il en est de particulieres aux hypotheques légales et judiciaires.

Ce n'est pas seulement pour l'intérêt privé des parties que les hypotheques légales ont été établies indépendamment de leurs conventions; c'est encore par des motifs d'ordre public.

Ces motifs furent regardés, en 1673, comme assez puissants pour ne pas faire dépendre d'un enregistrement, de semblables hypotheques, et pour en excepter plusieurs dans l'édit de 1771.

Si, à cette derniere époque, les mineurs furent déclarés déchus de leur droit à la distribution du prix de l'immeuble vendu, lorsque le tuteur ne s'était pas opposé, c'est parce que celui qui a un droit à exercer contre un mineur, peut le poursuivre dans la personne du tuteur; et que l'acquéreur ayant le droit de se libérer, ne devait pas en être privé par la négligence du tuteur averti dans les formes légales.

Mais la loi serait en contradiction avec elle-même, si d'une part elle déclarait que l'ordre public exige que le droit d'hypotheque soit inhérent à telle créance, tandis que d'une autre part elle ferait dépendre cette hypotheque d'une inscription qui pourrait être involontairement ou même volontairement omise. Ce serait créer d'une main ce que l'on détruirait de l'autre.

A l'égard des femmes, la réclamation est générale en leur faveur. L'expérience a appris que non-seulement, à l'époque du changement de loi, en l'an VII, mais encore depuis que le système nouveau est en pleine activité, cette classe, formant une moitié de la société et jusqu'alors protégée, a été en grande partie dépouillée sans retour de ses biens.

Les femmes n'ont aucune part à la formation ni à l'exécution de la loi. On ne peut pas supposer qu'elles la connaîtront mieux à l'avenir. Elles sont, sous tous les rapports, dans la dépendance de leurs maris intéressés à ce que les formalités ne soient pas remplies; et parmi ceux même qui ne voudraient

pas faire tort à leurs femmes, combien n'en est-il pas qui négligent ou qui regardent comme inutile la formalité de l'inscription? Et c'est en vain que des malheurs imprévus font ensuite regretter de ne l'avoir pas remplie.

On a établi pour droit général la communauté de biens, qui donne au mari, dans son administration, une telle autorité, que les femmes sont dans l'impuissance même de payer les frais de l'inscription sans laquelle leur patrimoine est perdu.

Pourrait-on n'être pas indigné, en voyant une femme ainsi dépouillée du patrimoine qu'elle aurait apporté et qui serait livré aux créanciers envers lesquels il aurait plu au mari de s'obliger et qui pourraient même être de collusion avec lui!

Voudrait-on rendre responsables du défaut d'inscription les parents qui dotent? Mais déjà on a statué que les pères et mères eux-mêmes ne sont pas obligés de doter; à plus forte raison ne doivent-ils pas être responsables de la dot.

Si les femmes qui se marient avant leur majorité, ont perdu leurs pères et mères, le tuteur ne peut pas, avant le mariage, couvrir d'inscription les biens du futur époux; les devoirs et les droits de ce tuteur cessent aussitôt que le mariage est célébré; on ne peut plus alors faire concourir son autorité avec celle du mari.

Les immeubles restent ordinairement dans les mains des pères et mères, lorsqu'ils marient leurs enfants. Le mari n'aura point alors de biens sur lesquels la femme puisse prendre inscription. Il serait injuste que des créanciers pussent s'inscrire avant elle sur les biens qui écherraient au mari et dont souvent elle n'aurait même pas connaissance. Observez enfin qu'il s'est toujours fait un assez grand nombre de mariages, sans que les conditions en aient été réglées par un contrat; aucune loi ne l'exige encore, le système des inscriptions en imposerait la

néeessité. C'est, en oubliant la nature de l'hypotheque légale, mettre une gêne aux mariages, lorsque tout devrait tendre à les favoriser.

Les mineurs ont le plus souvent pour tuteur le survivant des pere et mere. Il faut toujours éviter de mettre en opposition d'intérêts les maris et les femmes, les enfants et leurs peres ou meres. La paix des familles eonstitue le bonheur public : eette idée morale et politique a été jusqu'à présent suivie dans la composition du Code, et elle a eu l'assentiment général ; on s'en écartera si l'on fait dépendre d'une inscription la fortune des femmes et des mineurs ; c'est, au lieu de la paix, établir dans les familles l'injustice, la fraude et la diseorde.

Quant aux hypotheques judieiaires, elles ont été établies pour que l'autorité de la chose jugée ne fût pas eompromise par les hypotheques que la partie condamnée, ou sur le point de l'être, aecorderait à un tiers qui deviendrait ainsi préférable. Le système dans lequel une condamnation ne doit donner l'hypotheque que par l'inscription, donne à la fraude plus de facilité qu'elle n'en eut jamais.

SECTION IV.

De l'Inscription considérée comme moyen de Publicité des Hypotheques.

Le motif pour lequel on veut exiger l'inscription, est l'intérêt des créanciers postérieurs. C'est, à l'égard des hypotheques légales, une formalité inutile.

L'état de femme mariée n'est-il pas rendu complétement notoire par les solennités qui l'aceompagnent et par la cohabitation des époux ? La qualité de tuteur, eelle de comptable, ne sont-elles pas publiques ? Il ne résulte done, pour les autres créanciers, aucun avantage réel de eette inscription ; et c'est de cette vaine formalité que l'on veut faire dépendre le sort des femmes, des mineurs, et le recouvrement des deniers publics.

Les réflexions qui viennent d'être faites sur la nature et sur l'objet des hypotheques légales, avaient arrêté en 1673 les premiers auteurs du système de la publicité des hypotheques. On dispensa de l'enregistrement les hypotheques des mineurs sur les biens des tuteurs pendant la minorité; et les mineurs eurent une année, à compter de leur majorité, pour remplir cette formalité.

Les partisans du système de publicité se trouvent entre deux écueils: ou ils donneront un certain délai pour s'inscrire, et alors celui qui contracte ignore quels sont les créanciers antérieurs qui peuvent lui être préférés par une inscription prise dans ce délai; ou bien ils ne donneront l'hypotheque que du moment de l'inscription, et dès-lors le créancier ayant une hypotheque légale ou judiciaire, est dans l'impossibilité de conserver son droit.

En 1673, on crut qu'il était indispensable de donner un certain délai pour l'enregistrement des titres hypothécaires; ce délai fut fixé à quatre mois pour avoir hypotheque sur les biens présents, et à pareil délai pour étendre cette hypotheque aux biens qui survenaient au débiteur par acquisition, succession ou autrement.

On avait ainsi, dans cette loi, maintenu le principe suivant lequel le débiteur peut donner et le créancier prendre pour gage tous les biens présents et futurs; mais, d'une autre part, le créancier, ainsi qu'on l'a observé, avait à craindre, lorsqu'il contractait, que des créanciers antérieurs, à l'égard desquels le délai de quatre mois ne serait pas encore expiré, n'obtinssent la préférence par l'enregistrement fait dans ce délai.

On a voulu, dans la loi de l'an VII, parer à cet inconvénient: on ne donne aucun délai au créancier; son hypotheque n'a d'effet que du jour de l'inscription.

S'agit-il d'une hypotheque légale ou judiciaire? c'est mettre le créancier dans l'impossibilité de con-

server sa propriété. En effet, on ne peut pas supposer qu'il connaisse ainsi, sur le champ, tous les biens de son débiteur; que ces biens soient à sa portée : jamais on ne doit faire dépendre le droit de propriété, d'une formalité, sans constituer en demeure, par un délai suffisant, celui qui, étant tenu de la remplir, la négligerait. Et dans quel cas écarte-t-on ce principe? C'est lorsqu'on prononce la peine la plus rigoureuse, celle de la perte de la propriété.

S'agit-il d'une hypothèque pour prêt? le prêteur ne peut, dans le cas même où il n'y a pas de délai pour inscrire, être assuré qu'un autre créancier ne sera pas plus prompt que lui à prendre une inscription sur un immeuble éloigné du lieu où le contrat aura été fait; le prêteur, tourmenté par cette inquiétude, ne veut point délivrer la somme avant qu'il lui soit prouvé que son inscription sera utile.

Mais la loi qui lui impose la nécessité de s'inscrire, n'a aucun moyen de le mettre à l'abri de la mauvaise foi. Il ne peut même pas faire deux actes, dont l'un, qui ne serait qu'une promesse de prêter, serait inscrit, sauf ensuite à réaliser le prêt : on ne peut prendre d'hypothèque sur une simple promesse de prêt.

Les parties ne croient pouvoir sortir de cette perplexité qu'en faisant un acte faux. On y suppose que la somme a été versée à l'emprunteur : elle reste déposée dans les mains du notaire, pour n'être délivrée qu'après l'inscription. Déjà il est notoire que l'usage d'un moyen aussi répréhensible s'introduit; on croit pouvoir en rejeter l'odieux sur une loi impossible à pratiquer.

Quel contraste entre cette loi, qui provoquerait au crime de faux, et qui dans l'opinion publique semblerait l'excuser, et celles qui ont prononcé les peines les plus rigoureuses pour sauver la société de ce dangereux fléau !

Il est impossible de maintenir un système dans lequel le prêteur, pour se garantir de la mauvaise foi

de l'emprunteur, est obligé non-seulement de souscrire à un faux, mais encore de suivre la foi du tiers qui est sans caractere public pour recevoir le dépôt, et qui ne donne aucune garantie de la restitution.

Dira-t-on que l'on ne peut présumer ni un accord criminel entre le dépositaire et l'emprunteur, ni même que l'emprunteur se rende coupable de stellionat en donnant une hypotheque qui pût être inscrite avant celle qu'il aurait déjà consentie, lorsqu'il aurait la certitude d'être promptement découvert et puni?

On ne songe pas que le prêteur ne pourrait exercer de poursuites contre le dépositaire ou l'emprunteur, sans se découvrir lui-même comme complice du crime de faux.

D'ailleurs, si la peine du stellionat est un moyen suffisant de prévenir les fraudes, on a également ce moyen dans tous les systêmes sur les hypotheques, puisque dans tous, l'intérêt du créancier lésé fait inévitablement découvrir l'infidélité du débiteur dans la déclaration des hypotheques dont ses biens sont grevés.

La peine infligée au débiteur coupable n'empêche pas que le créancier trompé ne soit victime.

Mais il y a plus : le cas dont il s'agit peut arriver très-souvent sans qu'il y ait fraude de la part du débiteur.

L'emprunteur peut avoir sur les lieux où l'immeuble est situé, un fondé de pouvoir qui, à son insu et sans qu'il ait le temps de le prévenir, fasse un emprunt dont le titre soit inscrit avant celui de l'emprunt fait par le débiteur direct.

Des titres peuvent se trouver entre les mains de créanciers qui ne les ont point encore fait inscrire au moment où le débiteur contracte une nouvelle obligation, et qui remplissent cette formalité avant qu'elle l'ait été par le nouveau créancier : tels seraient des jugements ; ceux qui les ont obtenus peuvent toujours s'inscrire sur le bien qu'ils jugent à propos : tels se-

raient encore des titres qui emporteraient une hypothèque légale sur tous les biens.

Quant aux créanciers par jugement, ils seraient entièrement livrés à la mauvaise foi du débiteur, qui, se voyant condamné, et avant que l'on ait pu, en exécution du jugement, prendre une inscription, pourraient s'entendre avec un tiers dont la dette supposée et antérieurement inscrite absorberait la fortune de ce débiteur.

Les formalités de l'inscription sont multipliés; elles sont exigées sous peine de nullité.

Souvent les noms sont mal indiqués: ceux des domaines varient, ou ces domaines ne sont point connus sur les lieux par les noms qui se trouvent dans les titres; on ne peut plus les distinguer à cause des changements dans la contenance, dans les bornages, dans la culture; le créancier est le plus souvent obligé de s'en rapporter à la désignation que fait le débiteur, qui trompera s'il est de mauvaise foi, et qui, même avec de la probité, ne sera pas sûr de ne point induire en erreur.

Ajoutez à tous ces risques, ceux auxquels le créancier est encore exposé, si le conservateur des hypothèques se trompe soit dans l'inscription qu'il porte sur le registre, soit dans le certificat qu'il délivre sur la franchise de l'immeuble ou sur les hypothèques dont il est grevé. Rendre les conservateurs responsables, sur toute leur fortune, d'une simple erreur, ce serait un moyen excessivement rigoureux, et presque toujours insuffisant.

L'expérience a prouvé que, soit pour les inscriptions, soit pour les expropriations, les exemples de nullité dans la forme sont très-multipliés. Lorsque, d'une part, l'on est forcé de reconnaître que l'hypothèque est un droit de propriété résultant de la loi ou de la convention, comment, de l'autre, peut-on faire dépendre ce droit d'une formalité qui expose à d'aussi grands risques, sans aucun moyen de les prévenir?

SECTION V.

De la Spécialité des Hypotheques.

PARAGRAPHE PREMIER

Regles observées jusqu'à l'an VII sur la Généralité et sur la Spécialité des Hypotheques.

De tous temps il a été permis de donner une hypotheque générale sur tous ses biens présents et futurs : le créancier pouvait même encore exiger, et le débiteur consentir, que parmi les biens généralement hypothéqués, il y eût des biens présents spécialement affectés.

Les regles sur ce genre de convention sont rappelées dans le projet de code ; on y prévient les difficultés qu'elles avaient fait naître.

Des doutes s'étaient élevés sur le point de savoir si celui qui avait stipulé une hypotheque spéciale n'avait point par-là dérogé à l'hypotheque générale, que lui eût donnée son contrat authentique, ou si du moins, en conservant l'hypotheque générale, il n'était pas tenu de commencer par discuter l'immeuble spécialement hypothéqué.

On a décidé que celui à qui l'acte authentique donne l'hypotheque générale, n'est point censé avoir renoncé à ce droit en stipulant une hypotheque spéciale, à moins qu'il n'y ait une clause formelle.

Le droit que donne l'hypotheque générale, est de pouvoir discuter, soit le bien spécialement hypothéqué, soit les autres immeubles du débiteur.

Ces décisions, loin d'être contraires à la volonté des parties, sont la présomption la plus juste de cette volonté, à moins qu'il n'y en ait une autre exprimée dans l'acte.

Il y avait encore dissentiment sur la question de savoir si, dans l'ordre entre les créanciers, l'hypotheque spéciale ne devait pas être préférée à l'hypotheque générale, même antérieure.

Cette préférence eût été contraire aux autres regles et à l'équité. Il serait d'une injustice évidente que le débiteur pût, sans le concours de son créancier, lui enlever une partie de son gage, en créant, au profit d'un créancier postérieur, une hypotheque spéciale. Cela était ainsi décidé par la loi romaine. Tout l'avantage que la justice permettait d'accorder au créancier ayant une hypotheque spéciale, était de lui donner sur le bien ainsi hypothéqué la préférence, lorsqu'il se trouvait en concurrence avec un créancier ayant une hypotheque générale de même date.

Telles ont été les regles admises jusqu'à l'an VII sur les hypotheques spéciales. On les a regardées comme un avantage particulier que chaque créancier pouvait toujours se procurer sans nuire à son droit d'hypotheque générale, et ce droit lui était certainement plus avantageux que le système dans lequel on le réduirait à une hypotheque spéciale.

§. II.

De l'hypotheque spéciale telle qu'on la propose.

La loi de l'an VII établit les regles suivantes :

La nature et la situation des immeubles doivent être indiqués dans l'acte qui établit l'hypotheque. Il résulte de cette premiere regle, que les biens futurs ne peuvent être hypothéqués ; la même exclusion des biens futurs a été prononcée à l'égard des hypotheques judiciaires.

Quant à toutes les hypotheques légales, elles frappent tous les biens du débiteur situés dans l'arrondissement où se fait l'inscription. Le créancier peut aussi, par des inscriptions ultérieures, mais sans préjudice de celles antérieures à la sienne, faire porter son hypotheque sur les biens qui écherront au débiteur ou qu'il acquerra par la suite.

Les partisans de cette loi y proposent quelques modifications.

Ils veulent que si les biens présents et libres du débiteur sont insuffisants pour la sûreté de la créance, il puisse, en exprimant cette insuffisance, consentir que le créancier s'inscrive sur chacun des biens à venir, à mesure de leur acquisition; sauf à faire réduire ces inscriptions, si elles sont excessives.

Ils prévoient le cas du dépérissement ou de la dégradation de l'immeuble hypothéqué; et, dans ce cas, ils donnent au créancier le droit ou de se faire rembourser, ou d'obtenir un supplément d'hypotheque, ou de s'inscrire sur chacun des biens à venir, à mesure qu'ils surviendront au débiteur, et sauf encore, dans ce dernier cas, la réduction des inscriptions.

Quant aux hypotheques légales, on veut que, si les biens hypothéqués ont été spécifiés, ou si les droits d'hypotheque à réaliser par l'inscription ont été déterminés, le créancier ne puisse prendre inscription que sur les biens indiqués, et seulement jusqu'à concurrence de la somme réglée.

On veut même que, s'il n'y a point de convention de cette espece, et que le créancier ait pris inscription sur une masse de biens excessive, eu égard au montant des créances fixes et à la valeur estimative des créances conditionnelles ou indéterminées, le débiteur soit autorisé à demander la réduction des inscriptions, en ce qu'elles excéderaient la proportion convenable avec les créances.

On ne donne aux femmes, pour le remploi de leurs biens aliénés, ou pour indemnité de dettes contractées par elles avec leurs maris, d'hypotheque qu'à compter du jour de l'inscription faite depuis les aliénations ou depuis les dettes contractées; on accorde néanmoins à la femme une hypotheque, du jour de l'inscription que le créancier, envers qui elle se sera obligée, aura prise sur les biens du mari.

L'hypotheque sur les biens des tuteurs et des subrogés tuteurs pourra être fixée dans les actes de

tutele, sauf aux tuteurs à obtenir des réductions.

Quant à la nation et aux établisements publics, on leur donne un délai de deux mois, à compter de la transcription des contrats d'acquisition faits par les comptables, pour prendre inscription sur les immeubles acquis.

Les auteurs du dernier projet proposent d'abroger la disposition de la loi de l'an VII, suivant laquelle l'hypotheque judiciaire ne pouvait affecter que les biens appartenant au débiteur lors du jugement : ils consentent que le créancier puisse prendre inscription sur les biens qui surviendront au débiteur, sauf réduction.

§. III.

L'Inscription limitée aux Biens présents est contraire au droit de Propriété.

Pour établir le régime dans lequel l'hypotheque ne doit avoir d'effet que du jour de l'inscription, on a été entraîné à faire une innovation contraire au principe fondamental du droit de propriété. On a limité aux biens présents du débiteur la faculté de les hypothéquer, tandis que jusqu'alors on avait mis au nombre des biens qu'il pouvait donner pour gage, même ses biens futurs. Il est vrai que, si l'on avait maintenu cette regle, il aurait fallu donner au créancier un délai pour s'inscrire sur les biens nouvellement acquis de son débiteur, et que cette hypotheque aurait dû remonter au temps de la premiere inscription.

On ose affirmer que celui qui a le premier conçu cette idée de réduire aux biens présents la faculté d'hypothéquer, a méconnu la nature des obligations; qu'il a resserré l'exercice du droit de propriété dans des limites qui n'avaient encore jamais été posées, et qu'il en doit résulter une grande altération dans le crédit public.

Les auteurs de ce système disent que l'engagement des biens présents et futurs est maintenu au

moyen des poursuites que peut toujours faire le créancier ; mais que le crédit du débiteur ne doit pas être paralysé par des inscriptions excessives ; que les biens sont, à mesure qu'ils surviennent, le gage de tous les créanciers alors existants ; qu'aucun d'eux ne pouvait avoir eu antérieurement le gage qui n'existait pas, et qu'ainsi la priorité des dettes est à cet égard indifférente.

Toutes ces assertions sont contraires aux premiers éléments du droit.

Quel a pu être le motif pour autoriser celui qui s'engage à hypothéquer des biens futurs, si ce n'est de procurer à chacun, soit pour seconder son industrie, soit pour remplir des besoins, ou réparer des malheurs, tous les moyens qu'il peut avoir d'inspirer la confiance ? Ainsi, non-seulement ses biens actuels, mais encore sa bonne conduite, sa probité, son travail, ses talents, les biens que l'ordre de la nature doit lui transmettre, composent l'actif qu'il peut offrir pour gage. Oserait-on dire que réduire ce gage aux biens présents, ce soit le multiplier ? Celui qui n'a que peu d'immeubles ou qui n'en a point au moment où il a besoin d'emprunter, trouvera-t-il donc un prêteur aussi facilement que si, avec ses biens présents, il pouvait hypothéquer ceux à venir ?

Depuis plus de vingt siecles qu'il est permis d'hypothéquer ses biens présents et à venir, on n'avait point encore entendu dire que cette faculté fût immorale, et encore moins qu'elle fût contraire au droit de propriété.

Elle est, nous dit-on, contraire au droit de propriété, en ce qu'on ne peut disposer d'une propriété que l'on n'a point encore et que l'on n'aura peut-être jamais.

Mais celui qui s'oblige n'est-il pas astreint à remplir son engagement par tous les moyens qui seront en son pouvoir, et conséquemment sur tous ses biens présents et futurs ? Quiconque s'oblige, dispose donc

par cela même de ses biens à venir ; et les partisans de l'hypotheque spéciale n'entendent pas les affranchir des dettes antérieures à l'acquisition ; s'ils les affectent d'une maniere générale, il n'y a aucune raison pour qu'ils ne les affectent pas par hypotheque.

Comment pourrait-il se faire que ce qui tient à la nature même des obligations fût immoral, et contraire à l'ordre public ?

On paraît effrayé de l'abus qui pourra être fait de l'hypotheque des biens à venir. On spéculera sur des successions futures, on les consumera d'avance ; la jeunesse sera victime de ses passions et de la cupidité des créanciers.

La loi doit remédier aux abus que chacun peut faire de la propriété, lorsqu'ils intéressent l'ordre public ; mais c'est toujours en respectant et en maintenant le droit de propriété ; et déjà les regles contre les abus dont il s'agit ici, ont été posées par la défense de traiter sur des successions futures, et par la faculté donnée aux mineurs, de se restituer contre les engagements qui leur seraient préjudiciables. Ainsi on ne pourrait pas hypothéquer spécialement les biens d'une succession ; mais il est juste que ces biens soient, dès le temps d'une obligation non défendue par la loi, affectés au paiement dans le cas où ils écherront.

C'est une erreur de dire que le bien, au moment qu'il échoit au débiteur, doit être le gage commun des créanciers alors existants, parce que ce débiteur n'a lui-même de droit sur ces biens qu'au moment où il en devient propriétaire.

Pour dissiper cette erreur, il suffit encore de rappeler que, par la nature même des obligations, ces biens à venir leur ont été affectés conditionnellement à la propriété future ; que s'ils ont pu être affectés, les mêmes règles d'équité doivent exister pour la préférence entre les créanciers, sur les biens présents comme sur ceux à venir.

Il est un grand nombre de droits d'hypotheque qui seraient souvent nuls, si l'application ne pouvait en être faite aux biens futurs.

Telles seraient les hypotheques légales, et notamment celles des femmes sur les biens de leurs maris. Il arrive le plus ordinairement que le patrimoine reste en totalité, ou au moins en grande partie, dans la possession des peres et meres à l'époque ou ils marient leurs enfants. La faveur due à ceux qui ont ces hypotheques, a paru aux auteurs même du nouveau projet, tellement nécessaire à maintenir, qu'ils ont cru que de pareilles hypotheques doivent s'étendre aux biens futurs.

Ils sont aussi forcés de faire le même aveu pour les hypotheques qui résultent de condamnations judiciaires; il est possible que le débiteur n'ait pas d'immeubles, ou qu'ils soient insuffisants; et comment celui qui peut exécuter son jugement sur tous les biens présents et à venir du condamné, ne pourrait-il pas exercer un droit moindre, celui d'hypotheque? Ne pas laisser au débiteur ce moyen d'obtenir des facilités, c'est le livrer à toutes les rigueurs des poursuites.

N'y aurait-il pas de la contradiction à soutenir qu'on ne peut, sans blesser la morale ou sans donner trop d'extension à l'exercice du droit de propriété, appliquer le droit d'hypotheque aux biens futurs du débiteur, tandis qu'on est forcé de convenir que, dans des cas très-nombreux, non-seulement cela est juste, mais encore nécessaire?

§. IV.

Motifs qui s'opposent à la réduction d'inscriptions de trop fortes sommes.

L'idée de réduire les inscriptions d'hypotheques indéterminées, sous prétexte que ces inscriptions seraient de trop fortes sommes, est inadmissible.

1° Parce qu'un pareil droit donné au débiteur, serait contraire à la nature de son engagement;

2° Parce que ce serait une source de procès interminables, et dont la plupart seraient entre personnes qui ne doivent pas être mises en opposition.

Comment a-t-on pu imaginer de donner le droit d'enlever au créancier actuel une partie de son gage, pour laisser au débiteur la faculté de l'affecter à d'autres dettes!

Ou le débiteur avait consenti à cette inscription, ou, comme dans le cas d'une hypotheque, soit légale, soit judiciaire, l'inscription avait été prise sans sa participation.

Dans le premier cas, comment le débiteur serait-il recevable à revenir contre son propre fait? Serait-ce sous prétexte de lésion? Mais il a été reconnu que cette action n'a lieu que dans le cas de partage ou de vente d'immeubles; il y a une différence décisive entre la vente et l'hypotheque. La vente est un contrat commutatif, dans lequel l'immeuble est transporté pour un prix: l'hypotheque plus ou moins étendue n'est que le résultat naturel de l'engagement du débiteur, et n'ajoute rien à sa dette.

Dans quelle position placera-t-on le débiteur qui demandera la réduction? Sera-ce simplement pour lui procurer la faculté de faire d'autres emprunts? Mais il serait trop déraisonnable de permettre au débiteur de violer son contrat, pour se ménager une faculté éventuelle.

Supposera-t-on que le débiteur ne demande la réduction que pour procurer à un créancier postérieur existant, une plus grande sûreté? Ce ne serait plus le débiteur, mais ce créancier, auquel l'action pourrait appartenir, s'il n'y avait pas une injustice évidente à la lui accorder.

S'il s'agit d'une inscription pour hypotheque légale ou judiciaire, la demande en réduction doit être, à plus forte raison, rejetée; on ne peut pas déro-

ger à un engagement dont la cause est dans l'ordre public.

Les procès qui s'éleveraient entre les femmes et les maris, entre les mineurs et les peres, meres ou autres tuteurs, sur ces réductions, seraient encore plus scandaleux et plus contraires à la paix des familles, que les procès dont on a déjà fait le tableau, en repoussant l'idée de l'évaluation des hypotheques.

Comment, d'ailleurs, procéderait-on à de pareilles réductions ? Au moyen de contre-lettres, le prix des baux des immeubles peut être enflé. Tous les biens ne sont pas donnés à bail, ou ne le sont pas à prix déterminé. Il faudrait essuyer les lenteurs, les frais et l'incertitude des estimations. Les débiteurs eux-mêmes ne voudraient pas, pour se procurer une simple faculté, commencer par entreprendre un procès ruineux ; et s'ils y étaient provoqués par le besoin actuel d'emprunter, ils ne trouveraient aucun prêteur qui voulût attendre l'issue de pareil procès. »

SECTION VI.

Résultats du nouveau Système.

Il faut partir d'une idée que l'expérience a toujours confirmée ; c'est qu'un créancier emploie tous les moyens qui sont en son pouvoir pour ne courir aucun risque : son intérêt le lui commande, et il fait la loi. Il y sera encore plus porté, il se croira moins rigoureux, lorsqu'il verra qu'on fonde le système entier de la législation sur ce qu'il n'y a que mauvaise foi parmi les débiteurs, sur ce que les créanciers doivent, pour conserver leur fortune, mettre les débiteurs, dans l'impossibilité de tromper, et que l'ordre public y est lui-même intéressé.

Il est facile de prévoir ce que produira ce sentiment de défiance de la part de chaque espece de créancier.

Suivant la loi de l'an VII, les hypotheques lé-

gales peuvent grever tous les biens présents, au moyen d'inscriptions dans chaque arrondissement ; on peut même, par des inscriptions ultérieures, les étendre aux biens futurs à mesure qu'ils surviendront.

Les creanciers d'hypotheques légales manqueront d'autant moins d'exercer ce droit, que presque toujours ce sont des tierces personnes qui agissent pour eux, et qui se rendraient responsables, si elles ne prenaient pas une sûreté que la loi leur commande, par cela même qu'elle l'autorise.

Les dots reçues par le mari et la femme, sont le plus souvent proportionnées l'une à l'autre. Si la dot a été reçue par le mari en immeubles et par la femme en argent, le mari sera, par l'inscription sur tous ses biens, en état d'interdiction.

Les partisans du nouveau système permettent au créancier par jugement de prendre des inscriptions sur les biens présents du débiteur et sur ceux qui lui surviendront.

De deux choses l'une : ou le créancier qui sera obligé d'obtenir un jugement pour exercer ses poursuites, sera exposé à la mauvaise foi du débiteur qui, avant que le jugement puisse être expédié et inscrit, peut faire inscrire des dettes simulées : ou le créancier qui croira son débiteur incapable d'un pareil délit, préférera avoir pour titre un jugement qui lui donne le droit d'étendre son inscription aux biens présents et futurs.

Ainsi on donne un moyen de fraude au débiteur, ou on provoque des jugements ruineux pour le débiteur et qui rendent trop inégal le sort des créanciers.

Quant aux hypotheques conventionnelles, si la dette est indéterminée, le créancier prendra des inscriptions sur tous les biens présents.

Si la dette est déterminée, le prêteur commencera par demander une hypotheque spéciale sur tous

les immeubles qu'il trouvera non grevés, fussent-ils d'une valeur plus que double de la somme prêtée. Le débiteur sera toujours trop pressé par le besoin d'un emprunt actuel, pour être arrêté par la considération d'un emprunt ultérieur que souvent il ne prévoit pas.

Ce même prêteur, persuadé que les biens antérieurement hypothéqués sont d'une valeur beaucoup plus grande que les dettes inscrites, aura intérêt à prendre une inscription, même en second ordre, sur ces biens : il lui suffit d'ailleurs de ne pas connaître leur valeur, ou d'ignorer le prix auquel ils seraient vendus, pour qu'à tout événement il prenne cette inscription, qui peut lui être utile, sans qu'elle puisse lui préjudicier.

On ne sera point surpris que des calculs aussi simples soient ceux qui se réalisent depuis la loi de l'an VII ; et il serait difficile de citer un seul exemple de gens devenus insolvables depuis cette loi, dont chaque immeuble ne soit grevé de l'inscription de tous les créanciers, de ceux dont les titres sont postérieurs à l'an VII, comme de ceux dont les titres sont antérieurs.

« Dans l'hypothèse même où le créancier renoncerait au droit de priorité sur une partie des biens, et bornerait son inscription à ceux qui lui seraient spécialement hypothéqués, on ne croira pas que, dans l'incertitude de la valeur du bien hypothéqué, et surtout s'il est éloigné, le débiteur se contente d'une valeur égale ou à-peu-près égale à la somme prêtée. Il calculera tous les événements qui peuvent faire périr l'immeuble ou en diminuer la valeur, l'incendie des maisons, les inondations, les dégradations par le défaut soit de culture soit d'entretien, par les coupes extraordinaires d'arbres, par les grandes variations que les événements politiques peuvent mettre dans la valeur des immeubles ; il aura égard aux embarras d'une expropriation, aux frais

inévitables d'une discussion ; il voudra que toutes les chances soient en sa faveur ; et un immeuble d'une valeur au moins double ne lui paraîtra qu'une garantie nécessaire. Ainsi le propriétaire d'un immeuble de 100,000 francs, n'aura même pas de crédit pour 50,000 francs ; tandis que si la confiance n'est pas anéantie par le système de prêt sur gage immobilier, ce propriétaire aura un crédit proportionné à sa fortune entière et sa bonne conduite.

Dans le nouveau projet, on donne au créancier, dont le gage immobilier périra ou sera détérioré, le droit d'exiger son remboursement ou un supplément d'immeubles à hypothéquer ; ainsi, dans ce cas, si le débiteur avait aliéné ses autres biens ou s'ils n'étaient pas libres, le créancier serait privé de sa propriété, parce qu'il n'aurait pas d'abord exigé une hypothèque sur des biens d'une valeur beaucoup plus grande. Nul ne voudra s'exposer à ces risques.

Il n'est pas plus possible, sous la loi de l'an VII, que sous le régime antérieur, d'empêcher qu'il n'y ait un ordre à discuter et à régler entre les créanciers, et si l'on a cru que les créanciers ayant des hypothèques spéciales pourront s'isoler pour recevoir, sans essuyer ni lenteurs ni frais, le montant de leurs créances, c'est une erreur qui devait être bientôt démentie par l'expérience. On imaginait qu'il n'y aurait, sur chaque immeuble spécialement hypothéqué, que l'inscription du créancier ayant cet hypothèque ; mais depuis on a toujours vu que, sur chaque immeuble d'un débiteur, il y a autant d'inscriptions qu'il y a de créanciers.

D'ailleurs, n'est-il pas évident que quand le débiteur tombe en déconfiture, ses biens sont le gage de tous ses créanciers, qu'ils aient ou non des hypothèques ? Et plus le titre de celui qui se présente avec un privilége ou avec une hypothèque spéciale devra lui procurer d'avantage sur les autres créanciers, et plus ce titre devra être soumis à un sévère

examen, soit sur sa validité, soit sur la validité de l'hypotheque.

Que l'on simplifie les frais de la procédure entre les créanciers; c'est le vœu général: cette mesure doit être complete et s'appliquer à tous les créanciers, aux simples chirographaires comme à ceux qui ont des hypotheques. La loi rendue en l'an VII a réformé, à cet égard, plusieurs abus: il en reste encore que l'on peut prévenir; mais la spécialité des hypotheques ne saurait être mise au nombre des moyens de parvenir à ce but.

La publicité et la spécialité ont pour objet de donner à chaque citoyen une plus grande facilité pour emprunter.

Mais, en supposant possibles et justes de pareils moyens, les emprunts n'en deviendraient pas plus faciles.

Il est évident que tout système qui tend à réduire les créances au petit nombre de celles qui n'offriront au créancier aucun doute, doit beaucoup diminuer la circulation générale. D'une part, il est fort peu de citoyens, même des plus riches, dont les biens ne soient frappés de quelque hypotheque indéterminée, et qui puissent donner une entiere certitude sur l'état de leur fortune: d'une autre part, on renonce à la principale cause du crédit public, la confiance dans la moralité, dans l'industrie de l'emprunteur.

L'expérience prouve malheureusement qu'il n'est pas vrai que, pour les transactions relatives au commerce, il y ait une garantie suffisante dans l'intérêt qu'a le débiteur de ne pas perdre son crédit, et dans les contraintes rigoureuses qui peuvent être exercées. C'est dans le commerce qu'arrivent la plupart des faillites, et sur-tout ces faillites ruineuses qui ne laissent aucun espoir aux créanciers.

Voudrait-on aussi établir la doctrine que, pour parvenir à ce qu'il n'y ait plus de commerçants trom-

peurs, et pour multiplier ce genre de circulation, aucun prêt ne serait légitime, s'il n'était sur un gage mobilier ou immobilier?

Il n'est que trop certain que l'influence de la loi de l'an VII sur les emprunts commerciaux se fait ressentir, et qu'à Paris notamment, la plupart de ces opérations, lorsqu'elles sont de quelque importance, ne se font que sur un nantissement.

Les partisans de la publicité et de la spécialité conviennent que si la confiance, qui anime l'industrie de toutes les nations commerçantes, était bannie du commerce de France, ce serait le plus grand malheur. Est-il plus sage de vouloir bannir la confiance réciproque des citoyens qui ne sont pas commerçants? Il semble, au contraire, qu'elle doive avoir plus d'effet où il y a moins de risques. Les propriétaires ne sont pas exposés aux hasards du commerce; les causes de leurs emprunts sont presque toujours connues; la plus fréquente est celle des acquisitions, et le bien acquis sert de gage privilégié. Si ce sont des entreprises de bâtiments ou d'agriculture, le prêteur calcule lui-même les degrés de confiance que lui inspirent ses spéculations, et il a un nouveau gage dans la plus grande valeur ainsi donnée à l'immeuble. Si les emprunteurs sur hypothèque ne font pas un emploi extérieur et facile à apprécier, ils découvrent par cela même que la personne qui emprunte, dissipe; et d'ailleurs la dissipation est elle-même un abus de fortune qui ne saurait être secret, et qui écarte toute confiance. Les grandes fraudes dans ce genre ont été celles des propriétaires qui, grevés de substitutions, semblaient présenter pour gage une fortune immense qui n'était point à leur disposition. Cet abus a été réformé.

Si la confiance est une cause de circulation dans le commerce, à plus forte raison à l'égard des propriétaires.

Supprimer cette cause, c'est supprimer une grande partie de la circulation.

Les partisans de la publicité et de la spécialité regardent comme certain que, si les emprunteurs étaient tous des propriétaires d'immeubles, pouvant ou voulant rendre leurs affaires publiques et donner un gage spécial et à l'abri de tout risque, le prêteur serait moins exigeant pour les intérêts ; ce qui en opérerait la baisse générale.

Ils sont encore à cet égard dans l'erreur. Le nombre le plus considérable d'emprunteurs, parmi ceux même qui ne sont pas négociants, sera toujours celui des gens dont les immeubles ne seront point libres d'hypotheques antérieures, ou même qui n'auront pas d'immeubles. Il faudra qu'ils raehetent par un taux excessif d'intérêts, la sûreté qu'ils ne peuvent pas procurer. Les prêteurs seront séduits par cet intérêt ; et quand les prêts de confiance se soutiendront ainsi à un gros intérêt, il ne faut pas croire que l'on obtienne une grande différence dans l'intérêt du prêt sur gage en immeubles. C'est un résultat devenu par l'expérience aussi positif qu'il est inévitable.

Loin que le véritable intérêt du commerce et de l'Etat soit d'établir un système qui tende à détruire ou à diminuer la confiance, qui sera toujours le principal ressort de la circulation générale, il faudrait au contraire que le but de toutes nos lois fût de la rétablir, soit au moyen de peines sévères contre les nouveaux genres de fraudes que les événements de la révolution ont fait naître, soit en faisant une distinction consolante des débiteurs malheureux dont la bonne foi serait certaine : mais soutenir que l'on ne doit avoir aucune confiance, et que l'on ne doit prêter qu'à celui qui rendra un compte public de ses affaires, afin de pouvoir donner un gage spécial et certain, c'est démentir toutes les notions reçues jusqu'ici, c'est aller contre son but ; c'est, après une tourmente dans laquelle tous les genres de crédit ont été anéantis ou ébranlés, mettre un obstacle insurmontable à ce qu'ils se rétablissent.

Les auteurs de la loi de l'an VII ont commis une grande erreur, quand ils ont pensé que les causes d'immoralité avaient acquis tant de force, et qu'elles étaient en même temps devenues si générales, qu'il n'y avait plus d'autre ressource que celle de substituer à la confiance un système dans lequel elle ne fut plus nécessaire. Il ne faut pas établir les regles permanentes d'un Code civil sur des circonstances passageres.

Pendant la révolution, l'agiotage avait détruit et remplacé tous les genres d'industrie; son principal aliment était dans un papier-monnaie, variable chaque jour et répandu sans mesure : spéculer d'abord sur la valeur casuelle de ce papier, pour spéculer ensuite avec le papier sur les marchandises de tout genre, sur les immeubles même, comme sur tous les effets mobiliers, tel était le mouvement rapide et périlleux imprimé à toutes les affaires. Les habitants des villes étaient tous commerçants, c'est-à-dire, agioteurs; et les habitants des campagnes ont aussi su employer ce moyen de profiter de leur position. Cependant, l'agiotage n'était que l'art de se tromper, celui d'enrichir l'un aux dépens de l'autre; au lieu que, dans les affaires industrielles et commerciales, l'objet et le résultat des transactions sont l'avantage réciproque de ceux qui contractent ensemble.

Il n'était pas possible que tout-à-coup ce fléau disparût entierement; un certain nombre d'années est nécessaire, après que toutes les bases des transactions ont été bouleversées par un papier-monnaie, pour que le cours des valeurs et des prix se fixe. Chacun a voulu maintenir les anciens prix des effets mobiliers ou immobiliers qu'il possédait; on a fait des efforts que la bonne foi n'eût pas dû permettre; mais chaque jour cette cause de variations dans le cours des prix disparaît. La tourbe des commerçants agioteurs a été victime de sa cupidité; le nombre

des spéculateurs se réduit chaque jour à ceux qui se livrent aux genres d'industrie ou de commerce auxquels ils sont propres. Tout reprend cet équilibre dans lequel chacun des contractants peut apprécier ses engagements ; et c'est cette connaissance mutuelle qui est le moyen le plus efficace pour démasquer les trompeurs, pour faire triompher la bonne foi, et pour rétablir ainsi la confiance.

Comment l'opinion publique elle-même n'eût-elle pas été dépravée, lorsque tous les citoyens se livraient à des spéculations immorales ? Mais autant l'opinion publique encourageait alors les trompeurs, autant elle doit démasquer et flétrir ceux dont la mauvaise foi ferait contraste avec le rétablissement de l'ordre.

Lorsqu'un contrat devant notaires ou un jugement suffisaient pour créer et conserver l'hypotheque, il était un nombre infini de créances pour lesquelles on ne croyait même pas nécessaire de s'opposer à la vente des biens.

S'il n'y avait point d'hypotheques sans inscriptions, la conséquence inévitable serait que bientôt presque toutes les propriétés foncieres de la France se trouveraient inscrites sur les régistres des hypotheques. Ainsi, on organiserait une des plus grandes contributions qui puissent être établies.

SECTION VII.

Des Pays de nantissement.

Les partisans de la nouvelle loi citent l'exemple de divers pays connus sous le nom de *pays de nantissement*, où les hypotheques s'établissent par l'inscription sur des registres publics, et en y spécifiant les immeubles qui en sont grevés.

Il est vrai qu'une loi rendue en 1611 pour la Belgique, avait établi que nul droit réel, soit en tout par vente ou donation, soit en partie par hypotheque, ne pourrait s'établir que par les œuvres de loi, c'est-

à-dire, par un dessaisissement ou une main-mise devant les officiers publics.

L'hypotheque étant ainsi assimilée à une aliénation, il était nécessaire de spécifier les immeubles qui en étaient l'objet.

Il n'est personne qui soutienne que la loi de 1611 ait eu pour objet de créer un nouveau système d'hypotheque plus convenable à la prospérité publique : elle fut, au contraire, une mesure oppressive, pour assurer l'usurpation des seigneurs féodaux, qui, afin de multiplier leurs droits de mutation, parvinrent à faire décider que de simples hypotheques seraient considérées comme des aliénations effectives. Ainsi, d'une part, les créanciers exigeaient dans ce pays, comme dans tous les autres, que les débiteurs leur fournissent des hypotheques, et, de l'autre les seigneurs exigeaient des droits de mutation, comme si ces débiteurs eussent aliéné leurs immeubles.

Mais au moins, nous dit-on, il a résulté de ce régime que toutes les hypotheques étant spéciales et publiques, chaque débiteur a pu, dans les pays de nantissement, faire connaître sa situation, et que chaque créancier avait une pleine sûreté.

Ce résultat n'est pas exact; et le régime des pays de nantissement avait d'ailleurs des conséquences funestes.

On doit distinguer dans ces pays ceux où, par suite de cette idée d'aliénation et de gage effectif attachée à la stipulation d'hypotheques, on n'admettait ni les hypotheques légales ni les hypotheques judiciaires, ni même celles pour conventions dont l'objet était indéterminé.

Un parcil système est trop étranger à nos principes, trop contraire aux droits de propriété les plus sacrés, pour pouvoir être adopté.

Dans l'autre partie des pays de nantissement, et de ce nombre étaient ceux situés dans le ressort du

parlement de Paris, les formalités de nantissement n'étaient point exigées dans tous les cas où, soit en vertu de la loi, soit par jugement, les biens étaient hypothéqués sans qu'il fût besoin d'actes notariés.

Dans ces pays, il était impossible que les registres hypothécaires fissent connaître l'état de la fortune du débiteur, et donnassent pour la sûreté de la dette, un témoignage complet.

Le vrai résultat du régime des pays de nantissement était donc qu'un propriétaire n'y pouvait emprunter qu'avec les formalités, avec les frais et tous les inconvénients d'une aliénation effective.

Et c'est cette vexation, cette gêne dans la circulation, que l'on dit être une cause de la prospérité de la Belgique. Comme s'il n'était pas évident que la circulation eût été beaucoup plus libre, si les hypotheques n'eussent été soumises qu'aux regles résultant de la nature de cet engagement; comme s'il n'était pas notoire que la Belgique doit sa prospérité à la fertilité de son sol, aux facilités de transport que lui donnent donnent ses canaux et ses rivieres, et à son heureuse situation pour le commerce tant extérieur qu'intérieur.

Il est vrai que, comme tous les genres d'oppression féodale, celle qui, relativement aux hypotheques, pesait sur la Belgique, s'était propagée dans d'autres contrées.

Ainsi, en Prusse, nul ne peut céder son domaine direct, ni le grever d'hypotheques, sans le consentement du seigneur, sous peine de félonie; et lors même qu'il a consenti à l'aliénation, on ne peut pas en induire qu'il est permis d'hypothéquer. Cette prohibition a plusieurs causes, dont la principale est dans le droit qu'a le seigneur de succéder à la tenure, a défaut des descendants des personnes expressément comprises dans l'investiture originaire. Le grand intérêt qu'ont les seigneurs de connaître les dettes, a donné naissance à toutes les mesures prises

pour que les transactions des vassaux soient tellement publiques, qu'ils ne puissent soustraire leurs biens à la puissance féodale. Ainsi on y a fait dresser des registres publics, sur lesquels sont portés les états de toutes les propriétés foncieres, avec toutes les mutations. Les hypotheques étant, comme en Belgique, assimilées à de véritables aliénations, doivent aussi y être inscrites. Non-seulement il faut établir ainsi le nantissement ou gage effectif au profit du créancier, mais encore il faut que l'inscription soit précédée d'une publication judiciaire.

Jamais régime plus oppressif ne fut inventé : et loin d'avoir été imaginé comme un moyen de multiplier les transactions, il n'a eu, comme en Belgique, d'autre objet que de sacrifier l'industrie générale à la puissance et à la richesse des seigneurs de fief.

SECTION VIII.

Motifs de la préférence due à l'ancien Régime hypothécaire.

Il est surprenant que les auteurs de la loi de l'an VII aient voulu établir de droit et forcément l'hypotheque spéciale, lorsque, sous les lois anciennes, il a toujours été libre aux parties d'en convenir, et lorsque, sous ce régime, la convention donnait au créancier le même rang et la même préférence qu'on veut lui procurer par une loi coërcitive.

Plus ils sont dans l'opinion que ce moyen est préférable, et que ceux même qui pourraient prendre des hypotheques sur tous les biens des créanciers, reconnaitront bientôt qu'il est de leur intérêt de n'avoir qu'une hypotheque spéciale, et moins ils doivent s'armer d'une loi qui restreigne la liberté naturelle. C'est sur-tout dans les lois relatives à la propriété qu'il faut laisser chacun en disposer par les conventions qui lui conviennent, et que la loi ne doit pas intervenir pour défendre ce qui en soi n'a rien

d'illicite, et encore moins pour interdire des stipulations de généralité d'hypotheques qui dérivent de la nature même des obligations.

Si les créanciers se contentent d'une hypotheque spéciale sans exiger qu'elle soit générale, les débiteurs ne manqueront pas de ne stipuler que l'hypotheque spéciale, et de convenir que les autres biens ne seront pas grevés de l'hypotheque générale. Ainsi le cours naturel des choses amenera cet ordre que l'on veut établir par contrainte ; et la liberté, à laquelle il devrait naissance, en démontrerait l'utilité.

Mais puisque le contraire est arrivé jusqu'ici, puisque chaque créancier, voulant avoir toutes les sûretés possibles, a constamment préféré la double hypotheque générale et spéciale à la simple hypotheque spéciale ; puisque, même sous le régime nouveau, les créanciers ne manquent pas de se procurer l'avantage des hypotheques générales, soit en prenant pour leurs hypotheques, ou légales, ou judiciaires, ou indéterminées, des inscriptions sur tous les biens présents et sur ceux qui surviennent, soit en prenant, pour les hypotheques conventionnelles et déterminées, des inscriptions qui, sous le nom de spécialité, couvrent tous les biens qu'ils savent appartenir au débiteur, il vaut mieux laisser au débiteur la liberté d'emprunter, soit par hypotheque spéciale, soit par hypotheque à-la-fois générale et spéciale. Il ne faut pas croire qu'il greve sa fortune plus que ne l'exigeront sa position et la volonté de celui avec lequel il croit de son intérêt de traiter.

La liberté de stipuler l'hypotheque générale doit avoir, pour le débiteur, des effets plus avantageux que le régime proposé.

Les hypotheques générales n'ont point été, jusqu'à la loi de l'an VII, un obstacle à ce qu'un débiteur pût trouver de nouveaux emprunts, parce qu'à l'égard des créanciers postérieurs, sa déclaration, garantie par sa moralité ou par la peine du stel-

lionat, donnait la sûreté dont communément ils se contentaient.

Mais s'il est une fois établi qu'il n'y a d'hypotheque sûre que celle qui est spéciale sur un bien franc, en vain le débiteur qui voudra faire un nouvel emprunt cherchera-t-il à prouver que le créancier antérieur a pris des hypotheques spéciales trop étendues. Celui qui prête n'entrera point dans ces discussions; et tout débiteur qui ne possédera que des immeubles sur lesquels auront été prises des inscriptions soit excessives, soit convenables, soit même inutiles ou non existantes, ne pourra plus les présenter comme gage d'une nouvelle dette.

Une derniere réflexion se présente. Quel est l'objet de presque tous les prêts sur les immeubles? L'expérience apprend que plus des sept huitiemes se font à des acquéreurs qui donnent une hypotheque privilégiée sur l'immeuble acquis : ce privilége donnait au prêteur une pleine sûreté; et si le débiteur voulait ensuite hypothéquer le même bien à un autre créancier, celui-ci reconnaissait, à la premiere inspection des titres de propriété, pour quelle somme cet immeuble était déjà grevé. C'est ainsi que, sans contrainte et en laissant à chacun le plein exercice de sa propriété, les prêteurs pouvaient, sous les anciennes lois, se mettre à l'abri de tout risque par des priviléges. Ce n'est pas au petit nombre de prêteurs non privilégiés que l'on peut sacrifier et les droits du débiteur sur ses biens présents et à venir, et les droits résultant des hypotheques légales et judiciaires.

Les partisans de la loi de l'an VII, supposent que le retour à l'ancien régime hypothécaire aurait des inconvénients.

Le plus grand des maux, celui qu'il faut s'empresser de réparer, c'est l'atteinte portée au droit de propriété. On n'examinera point si le législateur pouvait faire une main-mise générale sur des droits antérieurement acquis, pour ne les rendre qu'à ceux

qui rempliraient cette formalité ; mais ce qui est évident, c'est que le retour aux anciens principes ne peut causer aucune secousse. Le Code civil ne statuant que pour l'avenir, tous les droits acquis par l'inscription seront maintenus. Les créanciers par hypotheque spéciale conserveront tout leur avantage, puisqu'il ne peut y avoir que des hypotheques postérieures, et puisque les droits dont sont déchus ceux qui, sous le régime de l'an VII, n'ont pas pris d'inscription, ne seraient point rétablis.

La substitution de l'ancien régime hypothécaire à celui de l'an VII a été proposée dans le projet de Code civil. Tous les tribunaux d'appel, au nombre de trente, et le tribunal de cassation, ont fait leurs observations. Neuf seulement ont exprimé le vœu de conserver la loi de l'an VII, avec des modifications.

Résumé.

On a démontré que le nouveau système de publicité et de spécialité ne procure ni la connaissance de la fortune du débiteur, ni la sûreté du prêteur, ni la plénitude du crédit de l'emprunteur ; que ce système ne préserve point des lenteurs et des frais de discussion ; que les hypotheques légales, établies par des considérations d'ordre public, ne doivent pas dépendre d'une simple formalité ; et que l'on doit, à cet égard, préférer un régime hypothécaire qui maintient tous les droits de propriété, et sous lequel la France s'était, pendant un grand nombre de siecles, élevée au plus haut degré de prospérité.

Le C. *Treilhard* dit qu'il ne prend la parole que pour établir l'état de la question, et sans prétendre répondre dans le moment à une dissertation écrite et long-temps méditée.

L'hypotheque est l'affectation d'un immeuble au paiement d'une créance pour la sûreté du créancier.

Autrefois l'hypotheque s'acquérait de plein droit

par un acte authentique ou par un jugement, et s'étendait sur tous les biens.

Il en résultait que le créancier, qui croyait s'être assuré un gage suffisant, se trouvait souvent écarté par des créanciers antérieurs à lui, mais qu'il n'avait eu aucun moyen de connaître. Les créances hypothécaires étaient classées suivant leur ordre de date. Comme elles étaient ordinairement très-nombreuses, et que chaque créancier avait son procureur, l'ordre donnait lieu à des frais immenses, qui absorbaient le gage et en faisaient la proie des gens de justice.

On avait souvent réclamé contre un système aussi vicieux et dont les conséquences étaient aussi désastreuses. Sous Henri III, sous Henri IV, sous Louis XIV, on avait inutilement tenté d'en corriger les abus. Il ne s'était présenté qu'un remede, qu'on pouvait considérer comme un simple palliatif, c'était l'usage des lettres de ratification. Elles étaient scellées à la charge des oppositions, et ainsi elles éclairaient chaque créancier sur sa situation véritable; mais elles n'étaient pas pour lui un moyen de contracter avec sûreté. Tel est l'état de choses que la loi du 11 brumaire an VII a changé.

On s'est dit qu'il était nécessaire de rassurer enfin les citoyens honnêtes et de prendre des précautions contre ceux qui voudraient les tromper. A cet effet, on a décidé que l'hypothèque serait tout à-la-fois publique et spéciale, c'est-à-dire, que le débiteur serait obligé de désigner l'immeuble qui deviendrait passible de la créance. Il suffit donc, pour vérifier les charges de l'immeuble, de se transporter au bureau des hypothèques, et d'y consulter les registres; car, comme l'hypothèque n'est acquise que du jour de l'inscription et non du jour de la date de l'acte, il est facile à chacun de savoir si l'immeuble se trouve chargé d'inscriptions, et quel est le montant de celles dont il est frappé. D'après ces renseignements, chacun se décide ou se refuse à traiter.

Voilà le régime qui existe actuellement : il est certainement préférable, pour les hommes de bonne foi, à celui qui l'a précédé.

Il faut maintenant examiner les objections qu'on y oppose.

On dit d'abord qu'on parvient à en éluder l'effet en ne formant les inscriptions qu'on veut dérober à la connaissance du prêteur, que dans l'intervalle de l'acte à l'inscription que lui-même il doit prendre.

Une impudence aussi grande, aussi déshonorante, aussi facile à vérifier à l'instant même, ne peut pas être très-commune. Mais quand on supposerait qu'elle soit à craindre, rien n'empêche de la déjouer, en différant l'exécution de l'acte et la délivrance des deniers jusqu'après l'inscription du prêteur.

On objecte, en second lieu, que le nouveau système, n'épargne pas aux parties les frais d'ordre auxquels elles étaient exposées sous l'ancien, puisqu'il y a toujours un ordre.

On se trompe : la différence est immense, quant aux frais entre un ordre qui s'étendait à tous les biens et qui se faisait avec une foule de créanciers, et celui qui n'a pour objet qu'un seul immeuble et qui n'a lieu qu'entre deux ou trois personnes.

On répond qu'un prêteur se contente rarement d'une hypotheque sur un immeuble d'une valeur à-peu-près équivalente à la somme qu'il donne; qu'il veut des sûretés beaucoup plus grandes; qu'ordinairement il exige pour un prêt de dix mille francs un immeuble du prix de cent mille francs; qu'ainsi la spécialité ne dispense pas de mettre en vente des biens beaucoup plus considérables que la créance, et n'épargne pas aux parties ces frais énormes qu'on reproche à l'ancien système.

Cette assertion, dit le C. Treilhard, est certainement hasardée. Un créancier ne veut qu'une sûreté suffisante. Il l'obtient dès que la valeur de l'immeuble excede le montant de la créance. Pour un prêt de dix

mille francs, il exigerait tout au plus un gage de quinze à vingt mille francs.

On reproche encore à la loi du 11 brumaire an VII de ne permettre d'hypotheques que sur les biens actuels.

C'est une assurance de plus donnée aux gens honnêtes, et un moyen de moins pour la mauvaise foi. On ne traite jamais avec sûreté que sous la garantie des biens présents : les biens à venir sont trop incertains.

Mais, dit-on, pourquoi ces entraves ? Les biens sont-ils donc l'unique sûreté que cherche ordinairement un créancier ? N'accorde-t-il pas autant de confiance à la bonne conduite, à la moralité ?

La moralité, la bonne conduite, sont bien les meilleurs garants des obligations, mais les apparences sont souvent bien trompeuses ; il est donc nécessaire que le créancier puisse en prendre de moins équivoques. Loin de nuire au crédit, on le fortifie au contraire, quand on met celui qui a besoin de fonds dans une situation telle qu'il ne puisse pas tromper sur l'état de sa fortune.

On oppose l'intérêt du commerce ; on craint qu'il ne trouve point de fonds, si l'on habitue les prêteurs à ne chercher leur sûreté que dans un gage.

Ce ne serait peut-être pas un grand inconvénient que le commerce ne pût attirer à lui tous les capitaux consacrés à des prêts ; que l'agriculture et des établissements qui ne sont pas moins intéressants pour la prospérité publique, eussent la facilité d'obtenir une partie de ces secours.

Mais l'inconvénient qu'on oppose est imaginaire. Les personnes qui placent dans le commerce, consentent à n'avoir point d'hypotheques, et s'en rapportent à la bonne conduite, à la bonne réputation du négociant auquel elles confient leur argent. L'hypotheque sur les immeubles n'est donc que pour ceux qui veulent un intérêt moindre et une sûreté plus grande.

On parle enfin de l'avantage des hypotheques légales.

Il y en a de peu considérables, telles que les frais de maladie, et quelques autres que le nouveau système admet sans inscription.

Il ne repousse point celles qui sont d'une plus haute importance, telles que l'hypotheque à laquelle la tutele donne lieu; mais il veut qu'elles soient inscrites, afin que tout prêteur puisse les vérifier.

Le Conseil aura cependant à examiner s'il convient d'exiger que l'hypotheque prise sur les biens du tuteur, ou toute autre hypotheque légale, soit déterminée par l'inscription. S'il décide qu'elle doit l'être, le tuteur trouvera du crédit sur la partie de ses biens non grevés. Si l'inscription doit être indéterminée, il lui deviendra impossible d'emprunter, à moins que ce ne soit par la confiance qu'il inspirera personnellement. Ainsi le système de la loi du 11 brumaire an VII remédie à tout, et ne compromet dans aucun cas la sûreté du prêteur.

Le consul *Cambacérès* dit que si le C. Treilhard a discuté avec avantage le système qui est dans son opinion, sous le double rapport de la publicité et de la spécialité des hypotheques, il a paru moins fort lorsqu'il a parlé des hypotheques légales.

Toutefois cette partie du système n'est pas la moins importante.

Il est du devoir du législateur de veiller à la sûreté de ces sortes d'hypotheques; elles se lient à l'intérêt public. L'Etat est intéressé à ce que les femmes ne perdent point leur dot, à ce que les mineurs ne soient pas dépouillés de leur patrimoine, à ce que les comptables ne puissent soustraire leurs biens à l'affectation dont ils doivent être frappés envers la République.

Or, c'est ici le côté faible de la loi du 11 brumaire an VII; car ne faisant plus résulter l'hypotheque de la nature de la dette, mais de la formalité de l'ins-

cription, il s'ensuit que, si l'inscription n'a pas été formée, les intérêts des femmes, des mineurs, de la République, se trouvent compromis.

Dans la vue de corriger cet inconvénient par rapport aux mineurs, on a imaginé d'obliger les personnes qui nomment le tuteur, de veiller à ce qu'il soit formé des inscriptions sur ses biens, et de les rendre responsables du dommage que leur négligence, à cet égard, peut occasionner. Cette législation, qui soumet des citoyens à une responsabilité aussi embarrassante et aussi dispendieuse, pour avoir rempli des devoirs de parenté, d'amitié et de bon voisinage, n'est pas digne d'une nation civilisée.

Il en est de même des dispositions de la loi relatives à la dot. Elles rendent tous ceux qui ont signé le contrat de mariage, responsables des inscriptions que le mari doit former sur ses propres biens. C'est ainsi qu'une simple formalité impose des obligations exorbitantes auxquelles la plupart des signataires se trouvent soumis sans le savoir. Et encore cette rigueur peut-elle être sans effet; car si les parents sont insolvables, et que le mari, d'accord avec eux, ne fasse pas les inscriptions, la dot n'a plus d'hypotheque.

On répondra qu'il est possible d'abolir cette solidarité incommode; qu'il restera toujours au pere la ressource de vérifier sur les registres hypothécaires en quel état sont les affaires de l'homme auquel il destine sa fille.

Mais comment compulser soi-même ces volumineux registres? on est forcé de s'en rapporter au certificat du conservateur, qui, par négligence ou par fraude, peut omettre des inscriptions.

A la vérité, celui à qui cette faute cause quelque dommage, a son recours contre le cautionnement du conservateur: mais quelle faible garantie que celle d'un cautionnement aussi modique!

Toutes les difficultés qui embarrassent le nouveau

système hypothécaire, viennent de ce que les auteurs de la loi ne se sont occupés que de l'intérêt des acquéreurs et des prêteurs. Il fallait ménager et protéger également tous les intérêts, et ne pas sacrifier les uns à la sûreté des autres.

Le C. *Bigot-Préameneu* dit que le système existant dénature les hypotheques légales.

La loi les a créées et distribuées elle-même afin qu'elles fussent indépendantes de toute convention, de toute formalité; qu'elles existassent de plein droit; qu'aucune négligence, qu'aucune fraude, ne pût en dépouiller. Elle les avait tirées, ainsi que les priviléges, de la nature des choses et du caractere de la dette; et cependant il suffit aujourd'hui d'un défaut d'inscription pour les faire perdre.

La femme, le mineur, n'ont plus de sûreté si l'on omet de former des inscriptions; et cependant l'obligation de les faire est confiée précisément à ceux contre lesquels elles sont exigées, au tuteur et au mari.

On objecte qu'autrefois la femme et le mineur perdaient également leur hypotheque, faute d'opposition au sceau des lettres de ratification.

Du moins ils ne la perdaient que sur l'immeuble qui était vendu : ils la conservaient sur tous les autres biens.

On a proposé de faire examiner par un conseil de famille comment on peut asseoir l'hypotheque sur les biens du tuteur et du mari, et s'il ne convient pas de la rendre déterminée.

Il faudrait d'abord un procès pour en fixer le montant; et, d'ailleurs, il est de la nature des hypotheques légales d'être indéterminées.

Le C. *Treilhard* dit qu'il est moins embarrassé de répondre à ce qu'on vient de dire sur le danger auquel le système de la loi du 11 brumaire an VII expose les mineurs de perdre leurs hypotheques faute d'inscription, lorsqu'il jette les yeux sur le projet de Code civil, et qu'il y lit les deux articles suivants :

Art. XVII. « Toutes personnes, même les mineurs, « les interdits, les femmes en puissance de mari, et « sans qu'elles aient besoin d'autorisation, les ab- « sents, les agents ou préposés du Gouvernement, et « les administrateurs des communes et de tous éta- « blissements publics, sont tenus, sous peine de dé- « chéance, de former opposition entre les mains des « conservateurs des hypotheques à l'effet de conserver « leurs priviléges et hypotheques, sauf le recours, « ainsi que de droit, contre ceux qui, étant chargés « de l'administration des biens, auraient négligé de « former opposition. »

XVIII. « L'opposition des mineurs sur les immeu- « bles de leur tuteur doit être faite par le subrogé « tuteur, à peine, contre ce dernier, d'être respon- « sable du préjudice qui résulterait du défaut d'op- « position. »

Ces articles n'entraînent-ils pas tous les inconvénients qu'on reproche au nouveau système hypothécaire ?

Leurs auteurs paraissent les désavouer aujourd'hui ; mais ces dispositions sont infiniment sages.

Il n'est pas aussi difficile qu'on le pense de former des inscriptions sur les biens d'un tuteur et d'un mari.

Le tuteur est un membre de la famille, nommé par les autres parents ; ceux-ci connaissent sa fortune : ils savent donc sur quels biens ils doivent former soit des inscriptions, dans le nouveau système hypothécaire, soit des oppositions, dans le système de l'édit de 1771.

Ce sont aussi des parents qui assistent aux conventions matrimoniales ; les biens du mari leur sont connus ; ils leur sont même indiqués dans le contrat ; où est donc la difficulté de faire des inscriptions ?

S'il est décidé que l'on déterminera la nature et la quotité de la dette pour laquelle ces inscriptions seront faites, ceux qui voudront traiter avec le tuteur

ou avec le mari, auront la sûreté la plus entière : si elles sont indéterminées, on sera du moins averti que les biens ne sont pas libres, et pour traiter on examinera de plus près la moralité.

Les raisonnements qu'on a faits pour défendre le régime de 1771, ont tous également ce défaut qu'ils sont dans l'hypothèse de la vente, et qu'ils ne prouvent rien pour celle du prêt. Mais par rapport à la vente même, on ne leve pas la difficulté; car s'il n'a pas été formé d'oppositions, les lettres de ratification purgent les hypotheques du mineur et de la femme. Or, il n'est pas plus difficile de former des inscriptions que de former des oppositions.

En un mot, le C. Treilhard admet sans inscription l'hypotheque légale pour quelques créances légeres, et qui de leur nature doivent emporter privilége.

Il admet également l'hypotheque légale pour les autres créances susceptibles de la produire; mais il veut que le public en soit averti par des inscriptions.

Et qu'on ne dise pas que le système de la loi du 11 brumaire an VII gêne la liberté qui doit naturellement appartenir à tout propriétaire, de donner en gage la totalité de ses biens. Le propriétaire conserve cette faculté. La loi a seulement combiné ses dispositions sur les cas les plus ordinaires; car communément un créancier n'exige qu'une hypotheque suffisante pour répondre de la dette.

Le *Premier Consul* observe que le C. Treilhard ne répond pas à ce qui a été dit sur l'inconvénient d'exposer les citoyens à être trompés par de faux certificats des conservateurs.

Le C. *Treilhard* dit qu'il n'est pas impossible qu'un conservateur se prête à cette fraude, mais que le législateur ne doit pas être arrêté par des inconvénients aussi rares, aussi extraordinaires, et qu'il est aussi difficile de prévenir qu'il le serait d'empêcher le vol des deniers déposés chez un notaire. Si l'on se jetait dans les hypotheses, il faudrait donc prévoir

aussi l'infidélité possible de l'huissier qui, dans le système de l'édit de 1771, se trouverait chargé de signifier l'opposition.

Le C. *Berlier* dit que le cautionnement du conservateur ne constitue pas la limite de la garantie qu'il peut devoir aux parties lésées par son fait; son cautionnement est le gage, mais non la mesure des actions qu'on a contre lui, et qu'on peut exercer sur le surplus de ses biens.

A la vérité, la totalité de ses biens pourrait ne point répondre à l'étendue du dommage causé, et laisser celui qui l'a souffert en éviction.

Mais on peut croire que, pour son propre intérêt, le conservateur évitera soigneusement de manquer à des devoirs dont l'inobservation pourrait entraîner sa ruine absolue.

Voilà pour les cas généraux, et il est bien difficile de le supposer en collusion; car, quelque bénéfice frauduleux qu'il voulût faire faire à un tiers, il en deviendrait, par sa responsabilité, le payeur personnel.

Ainsi et à moins de pousser la supposition jusqu'à le voir s'expatrier avec les sommes dont on aurait acheté sa criminelle complaisance, il faut abandonner l'objection.

Or si l'objection se réduit à cela, il faut convenir qu'elle est peu frappante : d'abord elle repose sur un crime, et les crimes ne se présument point; en second lieu, il n'est pas dans la nature de se livrer à de criminelles combinaisons dont le résultat immédiat serait une ruine certaine ou l'expatriation : enfin il n'y aurait plus d'institutions civiles, si l'on rejetait celles où la fraude peut s'introduire; et celle dont il s'agit est peut-être celle qui, par son organisation particulière, en est le moins susceptible.

Le consul *Cambacérès* dit que le législateur n'en serait pas moins imprévoyant, s'il se dissimulait qu'il est dangereux d'abandonner l'intérêt des citoyens à

la fidélité d'un employé qui, souvent, est sans fortune, et n'a pas même la propriété du cautionnement qu'il fournit.

Le C. *Réal*, au nom des membres de la section qui n'ont point partagé l'opinion présentée par le C. Bigot-Préameneu, fait l'exposé suivant.

Il est ainsi conçu :

Lorsque la section de législation, continuant son examen du projet de Code civil, est arrivée à cette partie du projet où ses auteurs, sous les titres VI, VII et VIII, en traitant des *privilèges*, *hypotheques*, *lettres de ratification et ventes forcées*, substituent au système actuel qu'ils abrogent, le système établi par l'édit de 1771, la première question qui s'est présentée à la discussion, et qui devait naturellement précéder tout examen, a été celle de savoir si ce changement absolu de système, si l'abrogation du régime actuellement en vigueur, était d'absolue nécessité.

Cette question avait été également, et préalablement à toute autre, agitée par un grand nombre de tribunaux ; et les tribunaux de cassation, de Paris, de Lyon, Bruxelles, Rouen, Caen, Douai, Grenoble et Montpellier, se hâterent de déclarer, et ont, selon nous, démontré que l'innovation contenue au projet de Code, loin d'être utile, était dangereuse ; loin d'être provoquée par l'opinion comme un bienfait, était repoussée par elle comme une calamité.

Aucun autre titre du Code n'a éprouvé d'aussi nombreuses, d'aussi violentes contradictions.

Et ces tribunaux réclamants, qui tous siégent dans les villes les plus peuplées, les plus industrieuses de la République, et où les transactions sont le plus multipliées, ne se sont point contentés d'attaquer en détail quelques parties du système présenté par le projet ; c'est contre le système même, c'est contre cette théorie incomplete et désastreuse de 1771, c'est contre la résurrection du régime universellement

abhorré, solennellement proscrit, des saisies-réelles, que, de tous les points du territoire français, ces tribunaux se sont élevés avec un concert d'autant plus imposant, qu'aucune réunion n'avait pu le provoquer et l'effectuer.

Et ce ne sont pas seulement quelques tribunaux dont on pourrait dire, comme de ceux de Bruxelles et de Douai, que des habitudes anciennes ont pu commander l'opinion, qui ont demandé la conservation du régime consacré par la loi de brumaire an VII; ce sont aussi des tribunaux que des habitudes devaient, au contraire, environner de préjugés opposés; des tribunaux dont les membres, dont les justiciables, avaient été élevés dans les principes consacrés par l'édit de 1771 et par celui des *criées;* ce sont les tribunaux de Paris, de Caen, de Rouen; c'est celui de Lyon, de Grenoble, de Poitiers; c'est celui de Montpellier; enfin c'est celui de cassation, qui tous se réunissent pour demander la conservation du régime hypothécaire actuel; qui se réunissent pour affirmer, comme juges, et d'après leur actuelle expérience, que le principe de la publicité et de la spécialité des hypotheques est essentiellement conservateur de la propriété, créateur du crédit public et du crédit particulier, régénérateur de la bonne foi et des mœurs; ce sont ces mêmes tribunaux qui signalent comme le plus cruel ennemi de la propriété, du crédit et de la bonne foi, le principe de l'hypotheque clandestine et générale qui se trouve présenté dans le projet de Code.

Une improbation aussi solennellement manifestée aurait seule, et abstraction faite de toute autre considération, imposé à la section le devoir d'examiner avec le plus grand soin les motifs d'une innovation qui inspirait autant de craintes; mais elle y était également obligée par la solennelle et longue discussion qui, pendant quatre années entieres, occupant quatre législatures, avait enfin donné à la France le

système si simple, si facile, si complet, que renferment et développent les trente-six articles de la loi de brumaire an VII, que le projet veut abroger.

Cet examen sévere lui était encore commandé par la seule existence de la loi, et par ce sentiment conservateur qui, après tant de secousses, de bouleversements, après les malheurs enfantés par la versalité qui a flétri notre législation, doit animer l'ami du repos, sur-tout lorsqu'il s'agit d'innover dans une partie de législation qui régit tous les biens, qui est la base de tous les contrats, qui touche à tous les intérêts.

La section s'est donc occupée, avant tout, de savoir si le système actuel serait conservé, ou si l'innovation présentée par le projet de Code serait adoptée.

Après plusieurs délibérations, les voix ont été comptées.

Huit membres assistaient à la délibération.

Quatre d'entre eux ont opiné pour la conservation du système actuel, modifié dans quelques détails.

Deux autres ont voté pour le projet; deux autres ont d'abord déclaré n'avoir point d'avis, et leur voix a cependant été comptée au nombre de celles qui votaient pour le projet.

C'est de cette maniere qu'il s'est établi un partage dans la commission.

Il a été résolu que les deux projets seraient présentés au Conseil; le C. Bigot-Préameneu a été chargé de présenter les motifs qui déterminent les membres de la commission qui ont voté pour l'innovation que renferme le projet de Code.

Je suis chargé de vous présenter les motifs qui ont déterminé les quatre membres de la commission à voter pour la conservation du système actuel modifié.

Il n'y a qu'une opinion sur la nécessité d'un ré-

gime hypothécaire, d'un régime qui régisse particulièrement, qui protege spécialement, efficacement, les traités qui ont les immeubles pour objet. *Dans les matieres civiles*, disent les rédacteurs du Code, *où l'on suit plutôt les biens que la personne, il faut des lois hypothécaires; c'est-à-dire, il faut des lois qui puissent donner sur les biens toutes les sûretés que l'on cherche.*

Nous ajouterons, avec les tribunaux qui ont traité cette question, et en empruntant les expressions du tribunal de Rouen, que la matiere des hypotheques est, sans contredit, la plus importante de toutes celles qui doivent entrer dans la composition d'un Code civil. Elle intéresse la fortune mobiliere et immobiliere de tous les citoyens; elle est celle à laquelle toutes les transactions sociales se rattachent.

Suivant la maniere dont elle sera traitée, elle donnera la vie et le mouvement au crédit public et particulier, ou elle en sera le tombeau.

La France est agricole autant que commerçante; les capitaux sont aussi nécessaires à l'agriculture qu'au commerce; et la législation doit être telle, que les capitaux puissent facilement arriver à cette double source de la prospérité nationale.

L'espoir de plus grands bénéfices promptement réalisés, des voies de contrainte plus rigoureuses, la rapidité des mouvements dans les fonds, la courte durée du prêt, la prompte rentrée des fonds, l'impossibilité où se trouve l'emprunteur de manquer à son engagement sans se déshonorer et s'exposer aux derniers malheurs, sont autant d'appâts qui attireront toujours au commerce un très-grand nombre de capitaux.

Et bientôt il les absorberait tous au détriment de l'agriculture et des autres besoins de la société, si, dans les prêts hypothécaires et dans les autres transactions qui ont pour objet ou moyens les immeubles, l'infériorité des bénéfices n'était compensée par la facilité et la solidité du placement.

Les immeubles entrent dans les transactions, soit pour être aliénés, soit pour être affectés au paiement d'une somme prêtée, ou à l'exécution d'une obligation.

Le but à remplir, dans un régime hypothécaire, est donc de procurer à ce double genre de transaction la plus grande solidité, sans en altérer l'essence ni en embarrasser la forme.

Si l'acquéreur trouve dans votre législation, sécurité dans son acquisition, facilité, sécurité dans sa libération; si le vendeur y trouve le moyen de toucher promptement et sans frais le prix de l'immeuble non grevé qu'il aura vendu; s'il y trouve le moyen de faire payer en son acquit, promptement et à peu de frais, les créanciers auxquels il avait affecté pour gage l'immeuble qu'il aura vendu; si, par l'effet de votre législation, le propriétaire d'un immeuble non grevé peut jouir de la totalité du crédit que lui assure sa propriété; si le propriétaire d'un immeuble dont la valeur est affectée à quelque créance, trouve dans votre loi le moyen de jouir d'un crédit égal à la valeur dont sa propriété surpasse l'engagement qui la grève; si le capitaliste qui voudra prêter, ou tout autre qui voudra contracter avec un tiers, trouve dans votre législation un moyen sûr, infaillible, de connaître la fortune de celui avec qui il traite; si sur-tout votre législation lui donne la certitude que la garantie qu'il a acquise ne pourra plus lui être enlevée; et si la conséquence nécessaire de toutes ces dispositions est qu'un homme de mauvaise foi ne pourra jamais vendre ce qui ne lui appartient pas, ni présenter au capitaliste un crédit mensonger, nous ne dirons pas encore que la loi qui procurera tous ces avantages sera parfaite et ne présentera aucun inconvénient; mais nous affirmerons et nous prouverons facilement que, comparée à tout ce qui a précédé en France la loi de brumaire an VII, elle approchera le plus de la perfection, et offrira, sans aucune comparaison, beaucoup moins d'inconvénients.

Nous en conclurons que, en offrant plus d'avantages, et faisant courir moins de dangers aux propriétaires et aux capitalistes, elle appellera aux ventes d'immeubles un concours plus nombreux d'acquéreurs, et que, par conséquent, elle contribuera puissamment à faire remonter le prix des biens territoriaux à leur véritable valeur; et que le capitaliste, trouvant sûreté, sécurité parfaite dans les prêts sur immeubles, se contentera d'un plus léger bénéfice; qu'un double avantage résultera de cette disposition: le premier, que les besoins de l'agriculture seront facilement satisfaits; le second, que l'intérêt de l'argent baissera à proportion que les risques du prêteur diminueront.

Il sera facile maintenant de démontrer que tous ces avantages se trouvent dans le système hypothécaire créé par la loi de brumaire an VII, et qu'ils sont dus aux principes de la *publicité* et de la *spécialité* des hypotheques que consacre cette loi.

Il sera aussi facile de démontrer que cette théorie n'est point nouvelle; que son institution remonte à la plus haute antiquité; qu'elle fut la loi générale de toute la Grece; qu'elle y fut recueillie par les Romains, et conservée par eux jusqu'au temps de l'empereur Léon; qu'elle fut long-temps la loi des deux tiers de la France coutumiere; qu'elle n'a jamais cessé de régir la plus grande partie des provinces dont les conquêtes de Louis XIV ont agrandi la France monarchique; que'lle faisait jouir de la plénitude de ses bienfaits, les populeuses, riches et heureuses contrées dont la France républicaine s'est agrandie, au nord et à l'est, par la conquête de la Belgique, du pays de Liége, et des départements du Rhin.

Nous pourrons dire qu'à plusieurs époques les ministres les plus sages, Colbert entre autres, ont tenté de restituer à la France cette belle institution; et nous démontrerons qu'elle ne fut repoussée que par le malheur des temps, les préjugés, et plus encore

par l'intrigue, et par le besoin où se trouverent alors les grands seigneurs d'en imposer au public et de continuer à tromper leurs créanciers.

Nous démontrerons qu'aucun des bienfaits procurés par le système de Brumaire an VII ne se trouve dans le système de 1771, renouvelé par le projet de Code.

Et, si quelques inconvénients sont attachés au système qui institue des hypotheques publiques et spéciales, nous forcerons les ennemis de ce système de convenir que ces inconvénients sont communs aux deux systêmes, et qu'ils sont bien plus graves dans celui des hypotheques clandestines.

Enfin, nous démontrerons que ce dernier système a des inconvénients qui lui sont propres, et dont la plupart non-seulement contrarient, mais anéantissent l'objet essentiel que doit se proposer tout législateur qui établit un régime hypothécaire.

Théorie de la loi de Brumaire an VII.

La base du régime établi par cette loi pour les mutations d'immeubles et pour la conservation des droits hypothécaires, est uniforme : c'est la publicité des contrats translatifs de propriété, et des actes constitutifs d'hypotheque.

Chaque acquéreur fait transcrire son contrat au bureau de la situation de l'immeuble vendu.

Chaque créancier fait inscrire son titre au bureau de la situation de l'immeuble affecté à sa créance.

Le conservateur des hypotheques, outre les registres de transcription, et d'inscription, tient un *livre de raison*, à l'aide duquel il découvre à l'instant le nom et la qualité du propriétaire actuel; il aperçoit d'un coup-d'œil toutes les charges qui existent sur la propriété; et la publicité s'acquiert par les certificats en due forme que le conservateur délivre à toute requisition, sous sa responsabilité, du nom du véritable

propriétaire, de la situation et des charges de l'immeuble qu'il veut aliéner ou hypothéquer.

L'effet de la *transcription* est que, du moment qu'elle est faite, l'acquéreur devient propriétaire incommutable, sans pouvoir jamais être troublé pour des causes postérieures à cette même transcription, ni pour des causes antérieures dont la connaissance lui aurait été dérobée.

L'effet de *l'inscription* est d'assigner au créancier le rang invariable qu'il doit tenir, et de lui donner la certitude que, sur l'immeuble qui lui est engagé, il ne sera préféré à aucun autre créancier que celui qu'il a su à l'avance être inscrit antérieurement à lui.

Voilà, dans toute sa simplicité, mais aussi dans son énergie, la théorie de la loi de brumaire an VII.

Le C. *Tronchet* dit qu'il aurait désiré que la discussion fût précédée de l'impression des deux rapports de la section de législation : elle aurait eu plus de suite et de méthode. Il essaiera cependant d'exposer ses idées.

Le système de la loi du 11 brumaire an VII, continue-t-il, n'est qu'une invention fiscale qui, au surplus, n'a pas même le mérite de la nouveauté.

Le préambule de l'édit de 1673 portait : « Les plaintes « que nous recevons depuis long-temps de nos sujets, « que les rentes que nos prédécesseurs rois et nous « avons constituées sur nos tailles, gabelles, aides, « entrées, décimes et clergé, dons gratuits et autres « nos revenus, sont hors de tout commerce, à cause de « la difficulté qu'il y a de les acquérir avec sûreté sans « les formalités d'un decret, qui ne se peuvent faire « qu'avec de très-grands frais qui consument le plus « souvent la plus grande partie du principal, mais en- « core un temps infini par la nécessité de pratiquer « toutes les formalités, sans lesquelles les propriétaires « ne peuvent les vendre, ni les acquéreurs en jouir « avec sûreté; ce qui nous aurait porté à faire recher- « cher toutes sortes de moyens pour y remédier, en

« donnant à ceux qui ont desdites rentes, des moyens « aisés et faciles de les vendre et en disposer dans leurs « besoins, et à ceux qui les voudront acheter, des as- « surances de la propriété sans crainte d'y être trou- « blés, et sans être obligés aux dépenses et longueurs « des adjudications par décret. »

Depuis, on a défendu le même système, par d'autres raisons, il est vrai, mais toujours par des raisons qui ne sont que spécieuses, et qu'on ne peut considérer que comme de vains prétextes.

On a prétendu que Colbert avait assigné pour cause du rejet de l'édit de 1673, l'intérêt des grands d'alors, qui ne voulaient pas qu'on pût porter un œil trop curieux sur leurs affaires.

Il est assez naturel qu'un ministre dont le projet est repoussé, se venge par des injures, et suppose que ce rejet a été produit par des causes défavorables; mais il faut se rappeler qu'au contraire le Gouvernement d'alors avait pris des précautions pour faire passer son édit, et qu'au moment où il l'a présenté, la voix des parlements venait d'être étouffée par une autre édit qui gênait leurs délibérations. Au surplus, leur silence forcé a été inutile à la cour; la puissance de l'opinion a proscrit une loi qu'ils n'avaient pu se dispenser d'enregistrer.

Plusieurs raisons doivent faire aujourd'hui rejeter ce même système.

D'abord il introduit un impôt énorme (le proportionnel) et qui est nécessairement inégal, puisqu'il ne porte que sur une classe de citoyens.

Tous les citoyens sans doute doivent contribuer aux charges de l'État, mais chacun dans la mesure de sa fortune et sur ses revenus seulement; c'est ce qui rend justes les impôts mis sur les objets de consommation et les contributions foncières, puisque c'est le propriétaire du fonds qui vend les matières premières qui fournissent les consommations. L'impôt de l'hypothèque au contraire se prélève sur les capitaux; et

ce qui le rend plus odieux encore, il se prend sur le malheur, et absorbe les ressources de l'industrie. La fortune d'un citoyen se trouve dérangée, il est forcé d'emprunter pour faire honneur à ses engagements, et le fisc vient lui arracher une partie des secours qu'il se procure; car c'est toujours sur l'emprunteur que portent les frais du contrat. Un citoyen vend sa propriété pour en employer le prix à des entreprises utiles, à des spéculations commerciales, le fisc vient encore partager avec lui.

Mais quand on abandonnerait la partie fiscale de la loi du 11 brumaire an VII, quand on consentirait à ne plus faire des hypotheques un moyen d'impositions, le système devrait encore être rejeté,

1° Parce qu'il ne remplit point l'objet des hypotheques et qu'il ne le peut pas;

2° Parce qu'il n'est pas applicable à tous les contrats;

3° Parce qu'il ne l'est pas sur-tout aux contrats les plus importants;

4° Parce qu'il détruit l'essence et le caractere des contrats;

5° Enfin, parce que dans l'exécution il produit beaucoup d'autres inconvénients.

Le C. *Tronchet* développe ses idées.

Il prend les deux principaux contrats, *la vente* et *le prêt*.

Dans la vente, dit-il, la transcription est superflue.

Est-ce pour assurer la propriété à l'acquéreur qu'on l'emploie?

La garantie de l'acquéreur résulte de l'antériorité de la date de son acquisition; et cette date est rendue certaine par le contrat.

Est-ce pour assurer au vendeur son paiement?

La question est la même que pour le prêt, et le C. Tronchet y reviendra.

Est-ce pour que le tiers acquéreur ne se trouve pas trompé, en achetant d'un homme qui ne soit plus propriétaire?

L'expérience a prouvé que les moyens ordinaires de s'instruire de ce point de fait lui donnent des renseignements suffisants.

Est-ce pour que l'acquéreur paie avec sûreté ?

L'acquéreur ne paie jamais avant de s'être assuré qu'il paie utilement.

Mais on fait valoir les avantages du système par rapport aux emprunts et à la grande sûreté qu'il donne au prêteur.

Quoi, le prêt est-il donc un contrat privilégié dont la loi doive s'occuper aux dépens de tous les autres ?

Mais cette sûreté même du prêteur, à laquelle la loi du 11 brumaire an VII sacrifie tout, elle ne parvient pas à la lui assurer. Qu'on se place, en effet, dans la position la plus favorable, dans celle où l'immeuble sur lequel l'hypotheque doit s'asseoir, est situé sous les yeux du prêteur et dans la commune où le contrat est consommé. Avec la plus grande diligence, il faut au moins quatre jours pour obtenir l'enregistrement; et cependant l'emprunteur, s'il est de mauvaise foi, tient toute prête une obligation antérieure et peut-être fictive, qu'il présente et fait enregistrer avant celle qu'il a réellement souscrite.

Et qu'on ne dise pas que c'est ici une hypothese imaginaire; elle est tellement fréquente, que les notaires, qui savent qu'on ne peut pas enregistrer un contrat soumis à une condition potestative, sont obligés, pour prévenir la fraude, de supposer le prêt exécuté, et de retenir les deniers jusqu'après l'enregistrement.

Quelle sûreté peut donc résulter d'une loi qui, pour la garantie des parties, les oblige de confier leurs fonds à un homme qui n'a point le caractere de dépositaire public, qui se trouve même dans l'impossibilité de leur donner un titre ? A la vérité, à Paris, et dans beaucoup d'autres lieux, les notaires méritent la confiance des citoyens : mais en est-il de même par-tout, et sur-tout dans les campagnes ? Si

ces inconvénients sont réels lorsque l'emprunteur et le prêteur habitent la même ville, que sera-ce s'ils sont à une grande distance l'un de l'autre, et que, par une suite nécessaire, le délai de l'enregistrement doive être encore plus reculé ? Alors les fonds demeurent bien plus long-temps exposés. Quand on supposerait même que tous les notaires sont de bonne foi, il peut arriver qu'un créancier qui fera saisir chez eux, enveloppe dans la saisie, des deniers que rien n'atteste ne pas appartenir au notaire qui se trouve son débiteur.

Les notaires de Paris réclament tous qu'on facilite davantage les emprunts, parce que, disent-ils, la loi du 11 brumaire an VII ne fait que les entraver. Autrefois du moins le propriétaire, en se ménageant un privilége fictif, pouvait offrir dans son immeuble un gage certain sur lequel il trouvait des ressources. Aujourd'hui ce moyen lui échappe ; le fisc vient se mêler de toutes les transactions, et on ne peut pas multiplier les contrats sans payer des frais d'enregistrement énormes.

Il est donc prouvé que la loi du 11 brumaire an VII ne donne point et ne peut pas donner une sûreté réelle au prêteur.

Mais il y a bien d'autres contrats, tels que les baux, par exemple, où l'hypotheque est nécessaire, et où l'on n'a pas la faculté, comme dans la vente et dans le prêt, de tenir les fonds en dépôt.

Il en est de même, et ce sont les transactions les plus importantes, auxquelles le système de la loi du 11 brumaire an VII ne peut être appliqué sans dénaturer le contrat.

Tel est le mariage, par exemple : un pere n'accorde pas toujours la main de sa fille à l'homme qui possede le plus d'immeubles ; très-souvent il la donne à celui dont la bonne conduite, l'état, l'industrie, paraissent offrir une garantie suffisante. Il n'exige pas toujours l'emploi de la dot, parce qu'elle

est quelquefois nécessaire pour faire prospérer les affaires des deux époux et leur ménage commun. Souvent c'est à cause des espérances du mari, par rapport à la succession future de son pere, que le mariage se conclut. Dans tous ces cas, ou il est impossible de se conformer à la loi du 11 brumaire an VII, ou on ne s'y conforme qu'en contrariant les vues des familles.

On répond que quand le mari n'est point propriétaire d'immeubles, la loi du 11 brumaire an VII donne du moins à la femme l'assurance de voir inscrire sa dot sur les immeubles qui pourront survenir.

Une telle assurance est bien illusoire. C'est contre le mari dissipateur qu'elle est établie : or, un tel mari se gardera bien de prevenir son épouse des changements qui seront survenus dans sa fortune. Que si la femme le découvre par quelque autre moyen, il lui est bien difficile d'en tirer avantage, n'ayant sous la main ni le contrat de mariage qui forme son titre, ni les fonds nécessaires pour payer les frais d'inscription. Et quand elle parviendrait à forcer ces obstacles, voilà le trouble et la désunion entre les deux époux.

Supposons cependant, contre toute vraisemblance, que l'inscription puisse être prise : comment la spécialiser ? Les reprises des femmes sont indéterminées.

On a proposé à ce sujet de les évaluer et de les inscrire pour ainsi dire à forfait.

Il en résulterait d'abord un procès sur l'évaluation. Ensuite, peut-on prévoir les événements qui, peut-être, changeront l'état actuel des choses ? Il est possible qu'une femme, dont les droits présents ne s'élevent qu'à une modique somme de trois ou quatre mille francs, recueille une succession mobiliere qui porte les reprises à deux cent mille. D'ailleurs, c'est détruire l'essence du contrat que de déterminer à l'avance les reprises, car le mari est indéfiniment engagé à restituer tous les biens qui écherront à la femme.

Le système de la loi du 11 brumaire an VII ne détruit pas seulement l'essence des contrats les plus importants; il détruit l'essence de tous les contrats, sans distinction, en prohibant l'hypotheque sur les biens à venir. En effet, il n'est point d'obligation qui ne doive être exécutée sur tous les biens du débiteur; les partisans de la loi du 11 brumaire en conviennent: or, il est difficile de concilier ce principe et cet aveu avec la distinction qu'on voudrait faire sous ce rapport, entre les biens immeubles et les biens meubles, et qui tendrait à n'appliquer le principe qu'à ces derniers. Cependant si les biens meubles à venir doivent répondre des engagements, pourquoi n'en serait-il pas de même des immeubles?

On répond que c'est parce que l'hypotheque s'asseoit sur un immeuble, et suppose en conséquence qu'il est là.

Il semble que l'hypotheque soit un sceau apposé par la main de l'homme, tandis qu'elle est constituée par la loi qui force les particuliers à se conduire les uns envers les autres d'après les principes de la bonne foi; par la loi vengeresse de la fraude; par la loi qui se saisit d'un immeuble, et déclare au propriétaire qu'il n'en aura la disposition qu'après avoir satisfait à ses engagements.

Telles sont les bases vicieuses sur lesquelles repose ce système.

Dans l'exécution, il entraîne beaucoup d'inconvénients, dont l'importance devient moins frappante auprès de l'inconvénient décisif d'admettre une théorie vicieuse dans son principe même.

Il est enfin ici une réflexion générale bien capable de faire impression sur le législateur, parce qu'elle intéresse les mœurs publiques.

La bonne foi est le seul pivot sur lequel roule le commerce entre les hommes.

La moralité est la garantie la plus sûre qu'ils puissent se donner.

C'est sur ces principes que contracte la moitié de la France : pourquoi jeter dans l'autre une défiance qui ajoute à la démoralisation.

On a beaucoup parlé de la nécessité de faire cesser l'abus de la saisie réelle.

Elle était ruineuse, il est vrai, et sur-tout à Paris; mais cet abus venait de la complication des formes : ainsi, pour faire cesser l'abus, il suffit de les simplifier. Déjà dans quelques parlements on y était parvenu. A Rouen, par exemple, l'ordre s'introduisait par un simple procès verbal du commissaire.

Le C. *Portalis* dit qu'il proposerait de repousser également et le système de la loi du 11 brumaire an VII et celui de la commission, s'il n'était persuadé que cette opinion ne serait pas adoptée par le Conseil.

L'hypotheque en effet n'est pas inhérente aux engagements personnels ; c'est une institution toute civile : elle n'existe que par l'autorité de la loi, qui l'attache aux actes faits dans les formes qu'elle détermine, et par la force des jugements : aussi les actes passés en pays étranger ne donnent-ils pas hypotheque.

En Provence, on avait conclu de ce principe que l'ordre des hypotheques doit être réglé par la date des actes.

Ce système était au surplus fondé sur la nature des choses. La société est composée d'hommes qui traitent les uns avec les autres; mais les transactions n'ont lieu qu'entre des individus qui se connaissent, qui ont pris sur leur fortune et sur leur probité respectives tous les renseignements que la prudence commande. Si la loi intervient pour les protéger, leurs affaires, qui ne sont que privées, prennent aussitôt le caractere d'affaires publiques, et, en les soumettant à des regles, on empêche certainement beaucoup d'alliances, beaucoup de contrats qui n'ont rien de commun avec le prêt. Le système le plus naturel et le plus simple est donc de laisser chacun

veiller par lui-même à ses intérêts, et chercher principalement sa sûreté dans la moralité de ceux avec lesquels il contracte.

Mais ce système ne trouverait pas de partisans dans le Conseil; il faut donc choisir entre les deux autres.

L'édit de 1771 est insuffisant : il promet une sûreté qu'il ne donne pas; car, en offrant des moyens de conserver les hypotheques, il n'avertit pas de celles qui existent au moment où l'on contracte.

La publicité établie par la loi du 11 brumaire an VII serait certainement plus avantageuse, si l'on ne voulait pas en faire un principe absolu. Le C. Portalis l'admet, pourvu qu'on ne l'étende pas aux engagements qui naissent du mariage et de la tutele.

Il est absurde, en effet, de vouloir donner de la publicité au fait du mariage, qui déjà est public. Quand on traite avec un homme marié, on n'ignore pas qu'il se trouve engagé dans le mariage : aussi en Provence les articles non publies du contrat de mariage donnaient-ils hypotheque, parce que, disait-on, chacun est averti par le fait de prendre ses précautions. La publicité que donnent les inscriptions est donc un bienfait inutile, puisqu'elle est acquise, et d'une maniere bien plus certaine, par la notoriété.

A l'égard des tuteles, on doit se demander d'abord pourquoi la loi rend le tuteur responsable ? C'est parce qu'elle veut venir au secours d'un pupille, qui ne peut se protéger lui-même.

La protection de la loi doit donc être efficace et utile : or, elle ne l'est pas, lorsque l'effet des précautions que la loi ordonne dépend de la fidélité de ce même tuteur, contre lequel elles sont établies, et sur-tout lorsqu'elles ont pour objet des engagements indéterminés.

Le fait de la tutele est public : il n'est pas besoin d'en avertir des acquéreurs et des prêteurs. On leur sacrifie donc la sûreté du pupille, sans leur donner plus d'avantages.

Dans tous les autres cas, il est bon d'assurer la publicité : quand elle existe déjà, cette précaution est superflue. Chacun sait si celui avec lequel il traite est marié, est tuteur, est comptable.

Ce n'est pas, au surplus, sous le rapport de l'impôt qu'elle établit, que la loi du 11 brumaire an VII doit être attaquée.

Les impôts sont nécessaires, et ceux-là sont préférables, sans doute, qui se paient doucement, et qui sont perçus dans le moment où le redevable peut le plus facilement les payer : or, l'homme qui achete, jouit évidemment d'un peu d'aisance; l'homme qui emprunte, reçoit un secours qui le met dans une position commode : l'un et l'autre peuvent faire quelques sacrifices.

Ainsi, sous le rapport de la publicité, le système de la loi du 11 brumaire an VII paraît devoir être maintenu, pourvu qu'on ne l'étende pas aux hypotheques légales.

Quant à la spécialité, on peut l'admettre à l'égard de tous les engagements, si ce n'est ceux qui, de leur nature, sont indéterminés.

On a observé qu'autrefois, au moyen d'un privilége fictif que le propriétaire se réservait, il parvenait à donner à l'emprunteur une sûreté même plus grande que celle qu'on peut espérer de la spécialité.

Mais la loi ne doit ni supposer, ni autoriser de simulation.

Le C. *Treilhard* répond d'abord au C. Portalis.

Il s'est reporté, dit le C. Treilhard, à la législation primitive, qui réglait l'ordre des hypotheques par la date des contrats.

Ce sont précisément les vices de ce système, reconnus par l'expérience, qui ont amené l'édit de 1771, et depuis, la loi du 11 brumaire an VII.

Il est certain que s'il suffisait de la date de contrats connus seulement des parties, pour établir l'ordre des hypotheques, il n'est personne qui ne dût craindre

d'être dépossédé ou primé par des créanciers inconnus. On a eu tellement lieu ne s'en convaincre, qu'on a tenté de corriger du moins cet inconvénient par le moyen de la prescription en faveur des tiers détenteurs.

Dans l'impossibilité de soutenir ce système, on compose sur le système de la publicité, et l'on propose d'y soustraire les hypotheques légales.

Si la publicité est utile, il faut n'y rien soustraire. Il n'est pas sans exemple qu'une homme soit marié, quoiqu'il passe pour célibataire ; il ne suffit même pas, apres tout, qu'on sache qu'un homme est marié, pour traiter sûrement avec lui ; il importe encore de connaître l'étendue des engagements que son mariage lui impose.

Mais, dit-on, quelles lumieres peut donner à cet égard l'inscription, puisque ces engagements sont indéterminés ?

Cette objection a bien plus trait au système de la spécialité, dont le système de la publicité est très-indépendant.

Au reste, on a déjà indiqué, dans le cours de cette discussion, des moyens de rendre les hypotheques légales, déterminées. Et enfin, quand elles ne le seraient pas, toujours les tiers pourront-ils vérifier si les biens du mari sont frappés d'hypotheques; avantage qu'ils n'ont dans aucun autre système.

Passant à l'opinion du C. Tronchet, le C. Treilhard observe que la longue durée de l'ancienne législation n'est pas un préjugé qui doive être ici de quelque poids. On sait d'abord qu'il est de longues erreurs. Mais celles dont on parle n'ont pas même l'avantage d'une possession paisible : souvent on a réclamé contre ce dangereux système des hypotheques ; et d'Héricourt, dans son traité de la vente des immeubles, dit positivement, à l'occasion de l'édit de 1673, que le régime qu'il établit a toujours été desiré par les jurisconsultes les plus recommandables.

Il est inutile de s'arrêter sur ce qui a été dit des charges que la loi du 11 brumaire an VII impose aux citoyens : le C. Portalis a refuté cette objection. Il a observé, avec raison, que les impositions qui se perçoivent dans les momens les plus favorables sont les meilleures. Si les droits d'hypotheque sont trop considérables, il faut les diminuer : ce point n'appartient pas à la discussion.

On prétend que le système de la loi du 11 brumaire n'atteint pas son but ; qu'il ne peut convenir qu'au prêt et à la vente.

Il convient également à tous les actes translatifs de propriété, même à titre gratuit.

On a dit que la loi du 11 brumaire an VII ne donne ni au prêteur ni à l'acquéreur une sûreté suffisante, parce qu'il est possible qu'à l'aide d'une fausse obligation, on parvienne à les primer, et que s'ils veulent prendre des précautions contre cette fraude, ils sont forcés de laisser leurs fonds en dépôt, même sans avoir le titre.

Il y a deux réponses à cette objection :

La premiere, qu'il n'est pas présumable qu'un homme soit assez imprudent pour se permettre une fraude qui ruinerait à jamais son crédit, et qui l'exposerait aux peines du stellionat, puisqu'il aurait vendu et engagé comme libre un bien qui ne l'était pas ;

La seconde, qu'il est un moyen simple de se procurer ces sûretés : c'est de stipuler que l'acte ne recevra son exécution qu'après un délai, et seulement dans le cas où l'immeuble ne se trouverait pas chargé au-delà des hypotheques qui ont été déclarées dans le contrat.

On réplique que ce dernier expédient ne peut être utile que lorsque l'immeuble est situé dans la ville qu'habitent également les deux parties.

Mais, répond le C. Treilhard, si cet immeuble était à une trop grande distance, il ne donnerait

point de crédit au propriétaire. Ce point a été reconnu au titre *du Cautionnement*, et c'est parce qu'il est dans l'habitude des hommes de vouloir que leur gage soit sous leur main, qu'on a limité l'étendue dans laquelle devait être situé l'immeuble présenté par la caution.

On ajoute que le système de la loi du 11 brumaire an VII ne peut convenir aux transactions les plus importantes, et particulierement aux contrats de mariage.

Ce système s'adapte à toutes les conventions, et aux contrats de mariage comme aux autres. Il est facile de concevoir, en effet, qu'il donne entiere sûreté pour la dot.

Ce n'est pas cependant que le mari ait toujours des immeubles à offrir en garantie; mais alors le pere et l'épouse ne cherchent leur sûreté dans aucun système hypothécaire: ils croyent la trouver dans la confiance que leur inspire la moralité du mari, et ils s'en contentent. Mais, dans ce cas même, la loi du 11 brumaire leur est utile en ce qu'elle soumet à l'hypotheque de la dot les biens qui peuvent échoir par la suite. La femme peut prendre inscription sur ses biens, sans être arrêtée par les obstacles dont on a parlé; si elle n'a pas le contrat sous la main, elle le levera chez le notaire. Quant aux frais de l'inscription, ils sont tellement modiques qu'aucune femme ne peut se trouver dans l'impuissance de les faire.

Les difficultés ne sont pas plus grandes à l'égard des hypotheques du pupille.

Le tuteur est ordinairement un membre de la famille; il est nommé par d'autres parents qui nécessairement connaissent ses biens et sa fortune, et auxquels dès-lors il est facile de former des inscriptions. Au surplus, sous ce rapport, le système de la loi du 11 brumaire an VII n'est pas plus embarrassé que celui de l'édit de 1771; car d'après cette derniere loi, le défaut d'opposition anéantissait les hypotheques.

Mais, dit-on, la loi du 11 brumaire empêche de donner aux créanciers une sûreté complete, puisqu'elle ne permet pas d'hypothéquer les biens à venir. Elle blesse les principes de la matiere, car il est juste qu'un débiteur paie tout-à-la-fois et sur les biens qu'il a et sur ceux qu'il pourra avoir.

Il y a quelque chose d'immoral dans tous les calculs fondés sur la dépouille d'un homme encore vivant, et d'ailleurs l'espérance des biens à venir est souvent trompeuse. Si cependant il survient des biens au débiteur, la loi ne s'oppose pas à ce que le créancier s'en empare, comme d'un gage nouveau, et ne forme inscription à mesure qu'ils arrivent.

L'hypotheque légale, a-t-on dit encore, est établie par la seule force de la loi; qu'est-il donc besoin, pour qu'elle ait ses effets, du fait de l'homme ou de formalités extérieures?

Sans doute c'est la loi qui donne l'hypotheque; mais la loi ne suppose pas, lorsqu'elle accorde son secours, qu'on demeurera dans l'inaction. C'est ainsi que, quoiqu'elle accorde la contrainte par corps, ceux-là seuls profitent de cette garantie qui ne négligent pas de la demander.

On observe enfin que la bonne foi étant l'ame des contrats, il faut bien se garder d'accoutumer les citoyens à une défiance et à des précautions qui changeraient le principe des conventions entre les hommes.

La conséquence rigoureuse de cette doctrine serait qu'il ne faut point du tout d'hypotheque. Cependant elle est professée par ceux-là même qui se plaignent de ce qu'on ne permet pas d'étendre l'hypotheque sur tous les biens, même à venir. Ils sont au surplus dans l'erreur. Les partisans de la loi du 11 brumaire an VII accordent l'hypotheque sur tous les biens; ils veulent seulement qu'elle soit publique et spéciale, parce que l'expérience leur apprend que les hypotheques occultes nuisent aux citoyens honnêtes qui, dans leur aveugle confiance, s'en rapportent trop fa-

cilement aux fausses apparences de fortune. La justice veut qu'on leur fournisse un moyen de les vérifier et d'éviter les surprises. Il est possible que cette trop grande évidence de la situation de chacun prive quelques hommes de leur crédit : mais quel est l'inconvénient de ruiner un crédit qui ne reposait que sur la fraude et sur la fourberie.

Le *Premier Consul* dit qu'il aperçoit ici trois systêmes différents.

Celui des lois romaines, qui n'admet ni publicité ni spécialité.

Celui de l'édit de 1771, qui admet la publicité sans spécialité.

Celui enfin de la loi du 11 brumaire an VII, qui admet également et la publicité et la spécialité.

Le Premier Consul ajoute que, d'après ce qu'il vient d'entendre, le systême du droit romain lui paraît plus dans la nature et dans les principes de la justice civile, en ce qu'il donne la garantie la plus entiere pour les hypotheques légales.

L'édit de 1771 leur est moins favorable, puisqu'il exige, pour les maintenir, la formalité de l'opposition.

Mais la loi du 11 brumaire an VII les anéantit dans leurs effets, car les femmes et les mineurs ne les obtiennent que dans le cas où il a été formé inscription à leur profit.

Serait-il impossible de concilier ces divers systêmes ?

Ne pourrait-on pas laisser subsister la nécessité de l'inscription pour toutes les hypotheques, hors les hypotheques légales, car la loi doit défendre celui qui ne peut se défendre lui-même ? On n'a point répondu à cette raison : or la femme, le mineur, sont incapables de veiller à leurs intérêts ; et cependant, dans l'état actuel des choses, il ne faut que l'omission d'une formalité pour leur enlever l'hypotheque que la loi a entendu leur assurer.

Le C. Treilhard a objecté que, sous l'empire de l'édit de 1771, il suffisait aussi qu'il n'eût point été formé d'opposition pour que le mineur et la femme perdissent leur hypotheque.

Mais il y a une grande différence entre faire dépendre d'une formalité l'effet d'une hypotheque qui doit être forcée par cela seul qu'elle est déclarée légale, et laisser périr des hypotheques acquises, en négligeant de former opposition; et le C. Bigot-Préameneu a fort bien observé, à cet égard, que le défaut d'opposition n'efface du moins l'hypotheque que sur un seul immeuble, tandis que le défaut d'inscription en affranchit tous les biens du débiteur.

Pour que le Code porte une profonde impression de justice civile, il est nécessaire de concilier ces différents systêmes; la justice civile s'oppose à ce qu'on reporte sur le mineur et sur la femme, les suites d'une négligence qu'il n'était pas en leur pouvoir d'empêcher. Ce principe ne doit pas être sacrifié au desir, très-loüable d'ailleurs, de rendre les transactions plus sûres. Il ne faut pas acheter, au prix d'une injustice, l'avantage de simplifier la loi : tous les principes doivent être également respectés.

Il semble qu'on parviendrait à tout concilier, si on décidait que les hypotheques légales frapperont de plein droit les immeubles du mari et du tuteur; que cependant il est permis au mari de les restreindre à une portion suffisante de ses biens, si la femme y consent; que la même faculté est donnée au tuteur; et que si les biens sont insuffisants, pour restreindre ainsi l'hypotheque à une partie seulement du patrimoine soit du tuteur, soit du mari, l'acquéreur achetera à la charge des hypotheques, ainsi que le décidait l'édit de 1771.

Le C. *Réal* dit que ce serait aller directement contre le but qu'on se propose. On veut, en effet, garantir les droits de la femme, et cependant on rendrait sa condition bien plus désavantageuse qu'elle ne l'é-

tait sous l'édit de 1771 ; car alors l'acquéreur, sachant qu'elle perdait son recours faute d'opposition, trouvait, dans cette disposition, une garantie suffisante. Si, au contraire, il est indéfiniment soumis aux hypotheques de la femme, il ne traitera avec le mari que sous la condition qu'elle interviendra et qu'elle s'obligera solidairement.

Le *Premier Consul* dit que depuis qu'il entend discuter le Code civil, il s'est souvent aperçu que la trop grande simplicité dans la législation est l'ennemie de la propriété. On ne peut rendre les lois extrêmement simples sans couper le nœud plutôt que de le délier, et sans livrer beaucoup de choses à l'intertitude de l'arbitraire.

Cependant si la justice civile est la base de la loi, chacun est frappé du sentiment que les droits des hommes reposent sur des principes immuables. On perd au contraire le respect pour la propriété, lorsqu'on la regarde comme soumise à des chances qui peuvent facilement et sans raison la porter d'une main dans une autre. Par-tout les hypotheques des femmes et des mineurs ont été considérées comme naissant et s'identifiant avec l'engagement qui les fait naître ; c'est ce principe qu'il faut parvenir à concilier avec la sûreté des acquéreurs et des prêteurs. La loi sera moins simple, mais elle sera conforme aux principes de la justice civile.

Le C. *Réal* dit que le système de la loi du 11 brumaire an VII ne blesse point le principe de la propriété, puisqu'il est né dans un pays où la propriété était infiniment respectée, dans la ci-devant Belgique.

Le C. *Bigot-Préameneu* dit que le régime de la Belgique était entièrement féodal ; là le seigneur était considéré comme le propriétaire du domaine direct et universel.

Le C. *Réal* dit qu'il n'examine le système qu'en soi et indépendamment de ses abus. Dans le Brabant il n'y avait d'hypotheque légale que pour les

droits du prince, et encore n'en était-il pas ainsi dans toutes les parties de ce pays.

Au reste, les choses ne sont plus entieres. Depuis l'an VII, le système de la publicité et de la spécialité, existe en France, on ne peut plus l'abolir sans rétrograder.

Le *Premier Consul* dit qu'il ne s'agit point de revenir sur ce système ; il faut la publicité, il faut la spécialité ; mais il faut aussi qu'elle ne puisse nuire aux hypotheques légales.

Le C. Treilhard a observé que les frais de saisie-réelle consument le bien du débiteur et le gage du créancier ; qu'avec des hypotheques cachées, il n'y a plus de sûreté pour les acquéreurs ni pour les prêteurs, qui peuvent se laisser tromper par de fausses apparences : il a présenté la publicité et la spécialité comme le remede de ces inconvénients ; on les lui accorde ; mais on desire en même temps que sans rien changer au fonds du système, la loi évite de commettre une injustice civile, en sacrifiant un principe à l'autre, et en rendant sans effet les hypotheques légales.

Le C. *Jollivet* dit que pour affranchir les hypotheques légales de la nécessité de l'inscription, on s'est fondé sur la publicité du fait du mariage et de la tutele. Cette notoriété, continue le C. Jollivet, n'existe pas toujours : il est des maris qui vivent loin de leurs femmes ; et la mort même de la femme n'éteint pas ses droits : ils passent à ses héritiers. Egalement, on peut ignorer l'époque où une tutele a fini, et ne pas savoir si les comptes ont été rendus. Le mari et le tuteur se trouvent donc placés dans une dépendance indéfinie.

Le *Premier Consul* dit qu'on leur propose un moyen de s'y soustraire, en rendant spéciale l'hypotheque générale dont leurs biens sont grevés ; qu'au surplus, il n'y a peut-être pas beaucoup d'inconvénients à placer le mari dans une situation qui l'empêche de

dissiper son bien ; car il est hors de doute que, s'il ne veut faire que des emprunts nécessaires, la femme ne refusera point d'y consentir.

La discussion est continuée à la prochaine séance.

(Séance du 19 pluviose an XII, *t.* 4, *p.* 423.)

On reprend la discussion des bases du régime hypothécaire.

Le C. *Portalis* dit qu'il est possible de concilier avec la loi du 11 brumairean VII, les véritables principes sur les hypotheques légales.

Cette loi veut la publicité et la spécialité.

Les inscriptions sont inutiles pour établir la publicité des hypotheques légales, puisqu'elles existent par la notoriété du fait du mariage et de la tutele.

Ces précautions seraient même dangereuses. Le moment où l'on s'occupe des apprêts du mariage, est le moment de la confiance entre les époux. Peut-être que l'altérer alors, ce serait la détruire à jamais. Ce serait même compromettre les intérêts de la femme et des enfants et opérer leur ruine, que de faire crouler, pour un simple défaut de formalité, le contrat de mariage qui devient le fondement de la famille.

Les tiers sont inexcusables, quand ils voient des personnes mariées, de n'avoir pas prévu qu'il pouvait exister un contrat. C'est par cette raison que quelques parlements attachaient, même aux actes sous seing privé, l'effet de produire l'hypotheque légale au profit de la femme.

Si c'est la spécialité qu'on veut obtenir, elle est impossible, puisqu'il s'agit de droits qui ne sont pas encore fixés, et qui peuvent naître d'événements postérieurs.

Ce qui vient d'être dit s'applique également à la tutele ; elle est aussi publique que le mariage ; elle est déférée aussi solennellement ; et les citoyens peuvent aller au greffe vérifier les nominations aussi fa-

cilement qu'ils peuvent vérifier les inscriptions sur les registres hypothécaires.

A l'égard de la spécialité, comment l'établir, lorsque l'hypotheque a pour objet une gestion indéterminée?

En général, toute hypotheque légale existant par la seule force de la loi, ne peut plus être subordonnée à une formalité extérieure, sans cesser d'être légale.

C'est sous ce rapport qu'on la distingue de l'hypothèque conventionnelle : celle-ci est un fait accidentel dont il faut avertir ; mais l'hypotheque légale est de droit général : elle est établie, non pour le droit de l'individu, mais pour l'intérêt public. Il importe à l'état que la dot des femmes, que le patrimoine des mineurs, soient conservés. La loi est donc intervenue pour remplir directement cet objet par l'hypotheque qu'elle établit. Ce serait la dégrader et tromper sa sollicitude, que de ne pas se contenter de sa volonté suprême, et d'exiger un fait particulier. L'hypotheque qu'elle crée ne doit pas seulement être légale dans le mot, elle doit être encore légale dans la chose.

Tous les inconvénients qu'on oppose à cette doctrine n'ont pas l'importance qu'on leur prête. On ne voit pas, en effet, qu'avant la loi du 11 brumaire an VII, il se commît plus de fraudes qu'aujourd'hui.

Le *Premier Consul* pense qu'il est nécessaire de fixer les idées par quelques propositions.

Il remarque dans la loi du 11 brumaire, qui est placée sous ses yeux, des articles par lesquels certaines créances, que la loi nomme *privilégiées*, sont dispensées d'inscriptions : ainsi, dit-il, les auteurs de la loi ont reconnu que le système de la publicité et de la spécialité n'est pas absolument incompatible avec l'hypotheque légale, que la loi fait résulter de plein droit de quelques engagements à raison de leur nature. Or, on ne propose que de donner un peu plus d'étendue à ce principe admis par la loi même.

On pourrait laisser subsister la publicité et la spé-

cialité à l'égard de toutes les hypotheques, et se borner à affranchir de la formalité de l'inscription celles dont parle le chapitre IV de la loi du 11 brumaire an VII.

Peut-être objectera-t-on que la condition des acheteurs sera moins avantageuse que sous le régime de l'édit de 1771, parce que du moins alors, en prenant des lettres de ratification, ils se mettaient en sûreté.

Le Consul voit dans l'édit de 1771, des exceptions en faveur des droits du domaine et du douaire non ouvert, à l'égard desquels les hypotheques n'étaient point purgées par des lettres de ratification. Il en conclut que, sous ce dernier rapport, on se retrouvait dans le système du droit romain, suivant lequel l'ordre des hypotheques était réglé par la date des créances; qu'ainsi aucune loi n'a encore donné de sûreté complete aux acquéreurs et aux prêteurs: mais, continue-t-il, on peut établir cette sûreté et faciliter l'affranchissement des immeubles, même grevés d'hypotheques légales, en autorisant à rendre ces hypotheques spéciales d'après une procédure sommaire, ou d'après le consentement de la femme.

Le C. *Troncket* dit que la question était d'abord de savoir si l'inscription ordonnée par la loi du 11 brumaire an VII serait exigée pour toute espece de créances; mais que dans les termes auxquels le Consul vient de la réduire, elle ne peut être bien décidée qu'en fixant les idées sur toutes les exceptions qui sont nécessaires. On n'en a réclamé que pour les hypotheques légales; et cependant les créances privilégiées et les créances indéterminées paraissent ne pouvoir pas recevoir l'application de la loi du 11 brumaire an VII.

A l'égard de l'hypotheque légale qui garantit les droits de la femme, elle existait dans le droit romain et dans le droit français, par le seul fait du mariage, et même lorsqu'il n'y avait pas de contrat. Or, il est impossible de la soumettre à la formalité de l'inscription, sans forcer tous ceux qui se marient à consigner

dans un contrat leurs conventions matrimoniales ; et cependant beaucoup de citoyens s'en rapportent à cet égard à la loi. La publicité est-elle utile à l'égard de cette hypotheque ? C'est ce qui est encore en question. Quant à la spécialité, elle paraît impossible.

Le C. *Treilhard* dit qu'on a perpétuellement confondu, dans le cours de cette discussion, l'obligation qui peut produire l'hypotheque, avec l'hypotheque elle-même.

De ce que celui qui s'oblige, s'oblige sur tous ses biens, on en a conclu que toute obligation devait nécessairement produire une hypotheque générale. C'est une erreur : une obligation peut exister sans produire d'hypotheque ; les engagements sous seing privé, et ceux qui naissent d'un fait, sont un exemple de cette vérité.

En considérant les choses dans leur essence, on aperçoit facilement que, sans la publicité et sans la spécialité de toute espece d'hypotheques, l'hypotheque devient illusoire. En effet, on ne prend un immeuble pour gage, qu'afin d'assurer son paiement : mais cette précaution devient inutile, si elle ne donne une entiere sûreté. L'hypotheque cependant peut-elle avoir un tel résultat, lorsque celui qui prend cette garantie est hors d'état de vérifier la situation de celui avec lequel il traite ? Des créanciers antérieurs et inconnus paraissent tout-à-coup et absorbent le gage où l'on croyait trouver sa sûreté. C'est ce qui a fait imaginer la publicité et la spécialité.

Mais, dit-on, où est donc la différence entre les hypothèques légales et les hypothèques conventionnelles ?

Ces dernieres, répond le C. Treilhard, ne sont pas moins sacrées que les autres ; car l'état social suppose nécessairement des conventions, et les conventions des sûretés. Ce n'est donc point sous ce rapport qu'on peut établir une différence entre les deux sortes d'hypotheques ; ce qui les distingue, c'est la cause qui

les produit : les unes naissent de la convention, les autres de la loi.

On replique qu'assujettir les hypotheques légales à la formalité de l'inscription, c'est les détruire.

C'est au contraire en assurer l'effet ; car depuis long-temps l'expérience a prouvé que sans cette précaution elles sont inutiles. Trop souvent un père se laisse tromper par des apparences de fortune et par les manœuvres de l'homme qui recherche sa fille ; ensuite ce vain appareil s'évanouit, et l'hypotheque légale de la femme ne trouve plus de prise. La cause de ces supercheries était l'obscurité qui enveloppait autrefois toutes les fortunes. On pouvait plus facilement en imposer alors qu'il n'existait aucun moyen de vérifier les affaires d'un particulier. La publicité et la spécialité préviennent ces sortes de surprises.

D'un autre côté, quelques sacrés que soient l'intérêt de la femme et celui du mineur, ils ne doivent pas cependant absorber tout autre intérêt.

C'est dans cet esprit qu'a été porté l'édit de 1771, qui a été combattu sous le rapport de la bursalité, mais dont le fond et l'objet ont été universellement adoptés.

Cependant cette loi n'est utile que dans le cas de la vente : or, ce contrat n'est pas le seul auquel il fallait pourvoir.

D'après cette considération, on est insensiblement arrivé au système de la loi du 11 brumaire an VII, qui ne fut pas une loi de circonstance, amenée par l'existence du papier-monnaie, mais la conséquence d'un système profondément réfléchi, dans la vue d'empêcher les fraudes et de ranimer le crédit.

Ce n'est point alors qu'on a imaginé de faire dépendre l'effet de l'hypotheque de certaines formalités extérieures. Cette idée est empruntée de l'édit de 1771, qui exigeait des oppositions pour la conservation de toutes les hypotheques, à l'exception de celle du douaire. On avait donc senti dès-lors que la protection

due à la femme et au mineur ne pouvait empêcher la loi d'établir des moyens de purger l'hypothèque à leur égard, et que négliger de le faire, c'était troubler l'ordre et blesser la justice.

Il n'y a de différence, quant à l'hypothèque légale, entre ce système et celui de la loi du 11 brumaire an VII, qu'en ce que la formalité des inscriptions a été substituée à celle des oppositions : or, l'une n'est pas plus difficile que l'autre.

Mais il faut discuter les objections.

On oppose que les inscriptions sont inutiles pour faire connaître que le mari est engagé ; le fait du mariage suffit pour en avertir le public.

Il a déjà été répondu à cette objection :

D'abord que le fait du mariage n'est pas toujours connu ; le mari quelquefois vit loin de sa femme ;

Ensuite, que le seul fait du mariage n'apprend pas au public pour quelle somme les biens du mari sont hypothéqués.

Si l'on disait qu'il faut chercher des moyens de parvenir à ce que les inscriptions soient toujours prises en effet pour la femme et pour le mineur, le C. Treilhard partagerait cet avis.

Certainement il en existe.

Il faut d'abord charger le mari de prendre inscription, et ne pas craindre de ruiner à jamais la confiance entre les époux : loin qu'au moment du mariage les précautions soient déplacées, c'est au contraire alors que le mari ne se refuse à aucune des sûretés qui lui sont demandées.

Si l'on croit qu'il ne suffise pas de charger le mari du soin de prendre les inscriptions, qu'on charge le notaire qui reçoit le contrat et qui le fait enregistrer, de veiller à ce qu'elles soient formées ; qu'il ne puisse délivrer d'expédition sans qu'on lui justifie que l'on a fait inscrire ; qu'on en charge le receveur de l'enregistrement ; qu'on prenne, enfin, tous les moyens qu'on voudra, pourvu qu'il y ait des inscriptions qui

avertissent le public que les biens du mari sont grevés.

On a dit encore : L'hypotheque légale est donnée directement par la loi ; elle ne doit donc dépendre d'aucune formalité extérieure.

Sans doute l'hypotheque légale est l'ouvrage de la loi seule ; mais la loi suppose qu'on en assurera l'effet en remplissant les conditions qu'elle prescrit.

C'est ainsi que, sous l'édit de 1771, l'hypotheque légale périssait faute d'opposition, et que même on était obligé de renouveler cette opposion tous les trois ans.

Tout ce qui vient d'être dit s'applique également au tuteur. La famille assemblée peut exiger qu'il désigne ses biens, qu'il forme lui-même inscription. On peut les faire prendre par le juge de paix ou par le receveur de l'enregistrement.

Enfin, personne ne conteste l'excellence du système de la publicité et de la spécialité en soi ; on ne l'attaque que par les inconvénients qu'il a produits dans son organisation actuelle.

Que conclure de là ? Qu'il faut abolir le système ? Non ; mais qu'il faut en corriger les abus.

Ce n'est pas cependant qu'il faille espérer, quelque organisation qu'on lui donne, qu'on le dégagera de tout inconvénient. Mais il en est ainsi de toutes les lois ; aucune n'atteindra jamais la perfection : quand elles préviennent la plus grande partie des inconvénients, elles sont aussi bonnes qu'elles puissent l'être.

Le C. *Tronchet* dit qu'on a beaucoup argumenté de la nécessité de former opposition dans le système de l'édit de 1771, et qu'on a raisonné dans la supposition que les adversaires de la loi du 11 brumaire an VII veulent dispenser de cette formalité et de toute autre.

Ce n'est point là leur idée ; ils veulent des oppositions et non des inscriptions, parce qu'ils pensent qu'il existe une différence immense entre ces deux sortes de formalités.

Dans le système de l'édit de 1771, la femme a de plein droit, sans inscription et par le seul fait de son mariage, une hypotheque générale sur les biens de son mari. Si, faute d'opposition, un des immeubles échappe à cette hypotheque, la perte du moins n'est que partielle; la femme conserve ses sûretés sur les autres. Voilà l'avantage qu'on lui enleve, si son hypotheque ne s'établit plus que par des inscriptions qui peuvent n'être pas formées.

D'ailleurs, et on l'a déjà observé, souvent le mari ne possede pas d'immeubles au moment de son mariage. C'est sur l'espéranee des successions qu'il doit recueillir par la suite, de celles de son pere, de sa mere, d'un oncle, que l'épouse lui est accordée. Comment alors former des inscriptions? Sera-ce sur les biens de ceux dont le mari est l'héritier? Ils n'y consentiront pas, et le mariage sera manqué. Ce ne peut donc être que par la suite et à mesure que les biens échoient au mari. Mais qui charge-t-on de prendre ces inscriptions? Le mari lui-même, c'est-à-dire, celui contre lequel elles sont établies.

La femme, répond-on, a son recours contre lui, s'il a négligé de les former.

Ne voit-on pas que ce recours est illusoire, puisqu'il n'est pas appuyé d'une hypotheque qui s'établisse de plein droit sur les biens du mari?

Ces raisonnements s'appliquent également à la tutele.

La perte de l'hypotheque sur un immeuble particulier du tuteur ne ruinait pas le pupille, puisque son hypotheque générale subsistait sur les autres biens.

Tel était l'édit de 1771, qui, au surplus, n'avait pas pour objet la maniere de constituer l'hypotheque, mais la maniere de la purger.

Le consul *Cambacérès* dit que la question est de savoir si l'on doit faire dépendre l'effet des hypotheques légales, de la formalité soit de l'opposition, soit de l'inscription.

Il est de la nature de ces sortes d'hypotheques d'exister par la seule force de la loi, et dès-lors d'être indépendantes du fait de l'homme. Voilà le principe d'après lequel il faut juger les divers systêmes, les raisons sur lesquelles on les appuie, et les objections par lesquelles on les combat.

Or, si l'on examine sous ce rapport l'édit de 1771, on reconnaît qu'il est plus conforme à la nature de l'hypotheque légale, que la loi du 11 brumaire.

Le reproche qu'on a fait à ceux qui partagent cette opinion, de confondre l'obligation avec l'hypotheque, n'est pas fondé : personne ne conteste que toute hypotheque, même générale, ne naisse toujours ou de la nature de la dette ou du caractere de l'acte.

Les autres objections n'ont pas plus de consistance.

Il est certain que ce sont les dangers de la clandestinité des créances qui ont amené l'édit de 1771 ; mais il est certain aussi que ce ne sont point les modifications, que cet édit apporte au systême de la publicité, qui l'ont fait critiquer. Les oppositions qu'il a éprouvées ne sont venues que de ce qu'il contrariait les lois de quelques provinces, et de ce qu'on soupçonnait qu'il pouvait devenir un moyen d'étendre les droits du fisc.

On a observé encore que l'édit de 1771, et même le projet de Code civil apportait des modifications au systême absolu de l'hypotheque légale ; qu'il était indifférent que ces modifications donnassent lieu aux formalités de l'opposition ou à celles de l'inscription ; que toujours devenait-il incontestable que le législateur avait jugé nécessaire de corriger, en faveur de l'acquéreur, la trop grande rigidité du principe de l'hypotheque légale absolue.

Tous les acquéreurs ne méritent pas une égale faveur ; s'il en est de bonne foi, il en est aussi qui ne le sont pas ; mais dans tous les cas, l'équité ne permet pas de balancer entre un acquéreur qui a toute la capacité nécessaire pour défendre ses intérêts, et

le mineur qui, par lui-même, ne peut veiller aux siens.

On a prétendu enfin que faute d'inscription de toutes les hypotheques, beaucoup de familles s'étaient laissé tromper par des apparences de fortune, et avaient indiscretement confié la dot d'une fille à des hommes qui n'avaient aucune sûreté réelle à offrir.

Cependant, si l'on interroge l'expérience, on verra que beaucoup de familles se sont relevées de ce défaut de précaution par l'effet des hypotheques légales sur les biens échus au mari depuis le mariage.

Il faut donc écarter toutes ces objections, et examiner si l'hypotheque légale peut exister avec les conditions dont la loi du 11 brumaire en fait dépendre l'effet.

Le Consul ne le croit pas.

Cette loi prescrit des formalités qui peuvent n'être pas remplies, et alors l'hypotheque légale n'existe plus que dans le mot.

Cette loi précipite l'expropriation et facilite ainsi les translations de propriété frauduleuses et clandestines. Un acheteur, qui saurait payer la diligence des employés des hypotheques, parviendrait à faire transcrire son contrat à l'instant même, et ainsi l'éveil n'étant point donné aux créanciers hypothécaires, ils ne pensent point à prendre des inscriptions ou à vérifier s'il en a été formé, et leurs droits sont éteints sans retour. Dans l'édit de 1771, au contraire, le contrat demeurait exposé pendant deux mois avant que les lettres de ratification fussent expédiées, et par là les créanciers, qui avaient négligé de former opposition, pouvaient être avertis.

Il y avait d'ailleurs, dans l'édit de 1771, des exceptions qu'on ne retrouve point dans la loi du 11 brumaire : il n'était pas besoin d'opposition pour conserver l'usufruit, le douaire non ouvert, les droits seigneuriaux.

Dans le droit actuel, il n'y a d'exception à la né-

cessité de prendre des inscriptions que pour le fisc seulement ; et encore, d'après les termes de la loi, cette exception est-elle douteuse.

Le Consul pense que l'effet des hypotheques légales ne doit pas dépendre de la formalité de l'inscription, à moins qu'on ne prenne des précautions tellement sûres, que cette formalité soit toujours indubitablement remplie, et que la femme ne puisse pas être dépouillée brusquement par une translation de propriété clandestine. Il est possible d'adopter les moyens proposés par le C. Treilhard. On peut aussi exiger le dépôt du contrat pendant un certain temps ; on peut exiger que l'acquéreur notifie son opposition à la femme. Ce n'est point lui imposer une obligation onéreuse que de le soumettre à quelques formalités qui assurent son repos, sans le constituer en frais.

Quant aux comptables envers le trésor public, le Consul pense que leurs biens doivent être frappés d'hypotheques légales sans aucune condition de formalité ; mais qu'une prescription de courte durée, comme de cinq ans, par exemple, doit éteindre l'hypotheque et donner à l'acquéreur une entiere sûreté.

A l'égard des mineurs, le Consul consent à ce que le juge de paix soit chargé de faire les inscriptions, pourvu que le contrat d'aliénation demeure déposé pendant un délai avant d'être transcrit.

La loi du 11 brumaire an VII, ajoute le Consul, n'était pas, à la vérité, une loi de circonstance ; néanmoins on ne peut se dissimuler qu'elle tenait au système de mobiliser les propriétés, et de rendre les mutations rapides et faciles ; système qui n'a rien d'avantageux pour l'Etat, lequel trouve au contraire sa garantie dans la fixité des propriétés dans les mêmes familles.

En un mot, les hypotheques légales doivent être affranchies de la formalité de l'inscription, qu'on peut au surplus conserver pour les hypotheques conventionnelles. Si l'on trouve quelque avantage à spé-

cialiser les hypothèques légales, que ce soit du moins par des formes particulières.

Le C. *Treilhard* est, sur beaucoup de points, de l'avis du Consul.

Il repousse également le système de la mobilisation et de la transmission trop rapide des propriétés.

Il croit cependant qu'il est possible de soumettre les hypothèques légales à la formalité de l'inscription, et il y voit de l'avantage. Au surplus, il consent à ce que cette hypothèque soit toujours générale, et qu'elle donne le droit de former inscription sur tous les biens, même ceux à venir.

S'il ne s'était point engagé dans les détails de l'exécution, c'est que la question principale lui avait paru en être indépendante. Mais il sait que le moyen d'exécution établi par la loi du 11 brumaire an VII a besoin d'être amélioré et en est susceptible.

A l'égard du fisc, le C. Treilhard ne voit ses droits qu'avec beaucoup d'intérêt, parce qu'il sait que sans le secours des contributions, un État ne peut se maintenir. Cependant il lui semble que le fisc doit demeurer dans l'ordre commun, et être traité relativement à l'exercice de ses droits, comme le sont les individus. Cette disposition ne compromettrait point les revenus publics : l'administration a une foule de moyens pour prendre ses sûretés; et le système de la loi du 11 brumaire an VII lui donne encore plus de facilité, puisqu'elle la met en état de vérifier si les immeubles des cautions sont libres ou chargés d'hypothèques. On peut ajouter encore la précaution de rendre les agents locaux responsables du défaut d'inscription. Quelques exemples de sévérité contre ceux d'entre eux qui se seraient montrés négligents, donneraient le plus grand effet à cette responsabilité.

Si, malgré tant de précautions, le trésor public éprouvait encore quelques banqueroutes, elles seraient peu considérables. Le privilége qu'on réclame pour lui les lui épargnerait peut-être; mais ce ne

serait qu'en ruinant des familles, et en rendant le fisc odieux.

Le C. *Bigot-Préameneu* dit que ces détails qu'on présente comme peu importants, sont ici des objets principaux, et qu'il ne serait pas raisonnable d'adopter comme principe ce qui ne serait pas susceptible d'exécution.

La faveur due aux droits des femmes, des mineurs, du Gouvernement, a fait établir les hypotheques légales; elles sont nulles, si elles n'ont leur effet par la seule disposition de la loi, parce que de leur nature elles répondent d'obligations indéterminées. En effet, la responsabilité des comptables, des maris, des tuteurs, des administrateurs, est éventuelle : personne ne peut en prévoir d'avance les limites; et c'est là ce qui rend très-importants ces détails d'exécution, qu'on paraît vouloir négliger.

On parle de charger les juges de paix, les employés de l'enregistrement, les notaires, du soin de prendre les inscriptions pour assurer l'effet des hypotheques légales.

On ne réfléchit pas que toutes ces personnes ne connaissent pas même les biens présents du débiteur, encore moins ceux qui lui échoient par la suite.

La notification qui serait faite à la femme par l'acquéreur d'un immeuble du mari, ne lui donnerait de renseignements que sur ce bien particulier, et la laisserait sans lumiere sur les autres.

Enfin, quelque moyen qu'on imagine, on n'en trouvera aucun de sûr; ou plutôt on finira par reconnaître que les hypotheques légales sont essentiellement indéterminées, et que si on leur ôtait ce caractere elles deviendraient inutiles.

Or, si elles demeurent indéterminées, elles ne sont pas susceptibles d'inscription.

Le C. *Berlier* dit qu'il lui serait difficile d'exposer dès-à-présent des moyens qui dussent infailliblement pourvoir à l'inscription dans l'intérêt des *pupilles* et des *femmes mariées*.

On conçoit pourtant qu'à l'égard des premiers, on pourrait imposer au juge de paix qui reçoit la tutele, l'obligation d'interroger et le tuteur et la famille sur les biens qui devraient être frappés d'inscription, en raison combinée des droits pupillaires, évalués par aperçu, et de la valeur des biens qui seraient frappés d'inscription : le concours de l'officier public et de la famille offrirait, en cette circonstance, des éléments très-utiles pour la fin qu'on se propose.

A l'égard des femmes, et sur-tout par rapport à celles qui sont majeures, on n'aperçoit plus de conseils de famille, ni d'officiers tels qu'un juge de paix ; et, sous ce point de vue, il pourrait sembler plus difficile de pourvoir à leurs intérêts ; mais on n'a peut-être pas, jusqu'à présent, assez remarqué une grave différence qui existe, à l'avantage de la femme mariée, entre elle et le pupille.

L'hypotheque légale résultant de l'incapacité légale d'agir, est entiere à l'égard du pupille, que la loi ne peut pas habiliter à pourvoir lui-même à ses intérêts : mais la loi du 11 brumaire an VII habilite la femme ; elle peut faire ses inscriptions sans l'autorisation de son mari, et même sans frais, puisque la même loi ordonne au conservateur d'y procéder sur l'exhibition d'une simple note, et sauf à recouvrer ses frais sur le grevé.

La femme mariée est donc relevée, *quant à ce*, de la puissance maritale : il n'y a plus incapacité de *droit ;* et si l'on dit qu'il reste une espece d'incapacité de *fait*, en ce que la femme n'osera pas faire d'inscription, quand cela déplaira à son mari, l'on argumente d'une exception et d'un cas dont l'application n'est pas beaucoup à redouter.

En effet, de tous les créanciers du mari, celui dont ce dernier a le plus pressant intérêt de conserver les droits, c'est sa femme ; et il ne faut pas croire qu'il agira en sens contraire de ce que lui prescrit l'intérêt de sa femme, qui se confond, sous plusieurs rap-

ports, avec le sien propre et avec celui de leurs enfants.

D'un autre côté, ne peut-on assurer l'exercice de la faculté laissée à la femme, à l'aide de quelques autres précautions dont l'esprit ne saurait, dès-à-présent, repousser la possibilité ?

S'il ne faut pas, continue le C. Berlier, retirer à la femme une juste protection, il ne faut pas non plus qu'une protection exagérée vienne nuire au mari, et empêche celui-ci de vendre et d'emprunter.

On a reconnu que, pour la vente, il devait être permis à l'acquéreur de purger l'hypotheque légale par des lettres de ratification ou autres mesures imitées de l'édit de 1771; mais, outre que cette voie n'est point aussi simple que celle ouverte par la loi du 11 brumaire an VII, cet expédient ne répond qu'au cas de vente, et non aux autres contrats pour lesquels le mari ne pourra pas user de son crédit avec autant d'avantage que s'il présentait un immeuble dégrevé.

Pour écarter l'obligation d'inscrire spécialement les titres de la femme, on a dit que, ses droits étant le plus souvent indéterminés, il faudrait frapper d'inscription chacun des immeubles du mari; ce qui équivaudrait à une inscription générale et indéfinie, et ne ferait rien pour conserver à celui-ci sa juste latitude de crédit : mais, cela fût-il ainsi, ce serait toujours un avertissement pour les tiers; et puis, dans les objets même indéterminés, n'y a-t-il pas une mesure d'estimation arbitraire? Pour une dot ou des droits matrimoniaux en valeur approximative de cinquante mille francs, on frapperait d'inscription un immeuble de soixante à quatre-vingt mille francs. La volonté particulière ne conduirait pas notablement au-delà du besoin, comme la loi le fera dans le système des hypotheques légales, exerçant leur empire sans inscription, et d'une maniere absolue sur tous les immeubles présents et futurs du mari.

De ces considérations, l'opinant ne conclut pas

qu'il ne faille rien faire, pour les femmes, au-delà des dispositions de la loi du 11 brumaire an VII; mais il pense que, pour prendre un parti définitif, il faudrait examiner plus mûrement qu'on ne l'a fait, tout ce qui, sans dispenser de l'inscription, pourrait assurer qu'elle sera faite, et qu'elle le sera avec fruit. La chose est difficile peut-être; mais l'impossibilité n'en est pas encore démontrée : et jusque-là il faut bien se garder de porter atteinte au système éminemment utile de la publicité et de la spécialité des hypotheques; système qui repose essentiellement sur la nécessité de l'inscription, et qui deviendrait très-imparfait s'il y avait des cas, et sur-tout des cas nombreux et fréquents, où l'on pût se dispenser d'inscrire le titre qui est l'origine de l'hypotheque.

Le *Premier Consul* dit que la question n'est plus entiere. Le titre *des hypotheques* n'est point un Code particulier, mais une partie du Code civil; on ne peut donc établir ici des principes de justice civile différents de ceux qui ont été consacrés dans les autres titres.

Or, il a été décidé que les obligations sont exécutoires du jour de leur date : maintenant on propose d'en reporter l'effet à la date de l'inscription qui est subséquente.

Il a été décidé que les mineurs étaient sous la protection de la loi : on propose un système qui rend cette protection inefficace.

Il a été décidé que la femme aurait un recours pour ses droits sur les biens de son mari : ce recours, on veut le rendre sans effet.

Il a été décidé enfin que les biens du tuteur répondraient de plein droit de sa gestion : on ruine cette garantie, puisque, dans le système proposé, le tuteur peut donner la préférence à un de ses créanciers, en le laissant prendre inscription avant le pupille.

Mais il faut aller plus loin, et suivre ce système dans ses conséquences.

Un tuteur n'a point de biens, ou du moins il en a très-peu; il ruine son pupille, et du produit de ses dilapidations il fait des acquisitions considérables; ensuite, à l'aide d'une inscription prise sous le nom d'un faux créancier, il met ses larcins à couvert : et le malheureux pupille n'a pas de recours, même sur ses propres dépouilles, tandis que ce serait au contraire les biens que le tuteur acquiert qui devraient principalement répondre de sa gestion. Il fallait, si on ne répugne pas à un pareil résultat, ne pas donner de garantie au pupille sur les biens de son tuteur.

On a également donné un recours aux femmes sur les biens de leurs maris; et néanmoins, quand on vient à la partie du Code où l'exécution de ce principe doit être organisée, on trouve que cette garantie n'existe plus dans l'effet : car, comme l'a très-bien observé le C. Tronchet, auquel on n'a point répondu, souvent la sûreté de la femme repose en entier sur les biens qui échoient ensuite au mari; au moment du mariage, il n'y a pas de biens; tout se réduit à des espérances pour l'avenir.

Détruire ainsi par les formes les principes qu'on a posés, c'est faire des lois de fantaisie, des lois aussi mobiles que le caprice qui les a produites. S'il existait beaucoup de lois semblables, il n'y aurait plus de justice civile; car il n'y aurait plus de principes fixes et convenus : la propriété deviendrait flottante; les biens seraient au premier occupant.

Ce n'est pas cependant qu'on ne rencontre quelques légers embarras en donnant aux hypothèques légales leur effet par la seule force de la loi. Mais cet inconvénient n'est rien auprès de celui de porter des lois contradictoires, et d'imprimer à la législation toute entière le cachet de l'instabilité. D'ailleurs, on a déjà indiqué des moyens de concilier le système des hypothèques légales avec celui de la publicité et de la spécialité.

On a prétendu que la formalité de l'inscription

n'avait pas plus d'inconvénient que celle de l'opposition. Le consul Cambacérès a répondu à cette objection. On peut ajouter à ce qu'il a dit, que la formalité de l'opposition ne permet pas, du moins comme celle de l'inscription, de donner aux hypothèques une date postérieure à celle qu'elles doivent avoir.

Le Consul admet, dans tout le reste, le système de la loi du 11 brumaire.

Le C. *Jollivet* dit que ce système ne peut plus se soutenir, si les hypothèques légales existent de plein droit. Les maris, les tuteurs, les comptables, forment la moitié de la société. Dès-lors, la publicité, la spécialité des créances perdent presque tous leurs avantages; elles ne sont utiles en effet que pour faire connaître quels biens sont engagés et pour quelle somme; et cependant il devient impossible de s'assurer de ce point de fait, si des immeubles peuvent être grevés d'hypothèques légales inconnues et indéterminées.

Le C. *Tronchet* dit que le Premier Consul a touché le vrai point de la difficulté.

En effet, on accorde d'abord que l'hypothèque légale doit être générale; puis on veut la soumettre à la formalité de l'inscription, ce qui la rend nécessairement spéciale. Ainsi, on ne l'appelle générale que parce qu'il est possible de la faire inscrire sur chacun des biens de l'individu responsable.

Or, il est impossible que l'hypothèque légale de la femme et du mineur puisse être spécialisée. L'hypothèque de la femme ne peut être déterminée au moment du mariage, parce qu'elle a pour objet, non-seulement les biens présents, mais encore tous ceux qui pourront lui échoir jusqu'à la dissolution de l'union conjugale.

Souvent même, comme on l'a dit, cette hypothèque n'aurait point de prise, parce que souvent l'époux ne possède point d'immeubles à l'époque où le mariage se forme.

On répond que la femme, ayant une hypotheque générale, peut prendre des inscriptions sur les biens que le mari acquiert par la suite.

Mais on ne prend pas garde que les précautions ne sont nécessaires que contre le mari dissipateur, et que le mari dissipateur se garde bien d'avertir la femme des acquisitions qu'il fait, ni de désigner sur-tout l'immeuble dont il devient propriétaire; et cependant la désignation est nécessaire pour former inscription. Ce mari, au contraire, charge sa nouvelle propriété d'inscriptions fausses; quelquefois même il en survient de réelles. Il est donc impossible de maintenir à la femme les avantages des hypotheques légales, si on les fait dépendre de la formalité de l'inscription.

La même difficulté se présente à l'égard du pupille.

Son actif, objecte-t-on, est constaté par un inventaire. Dès-lors rien ne s'oppose à ce que l'hypotheque soit spécialisée.

Mais d'abord, l'actif peut être augmenté par des successions, par des donations ou par d'autres événements. Ensuite le tuteur doit plus que la restitution du fonds des biens, il doit aussi le compte des fruits.

On a proposé de faire prendre les inscriptions du mineur par le juge de paix du domicile.

Cet expédient est impossible. Comment un juge de paix connaîtra-t-il les biens dépendants d'une succession qui s'est ouverte à cinquante lieues de sa résidence?

Le C. *Treilhard* dit que la question est entiere, et que le système qu'il adopte se concilie parfaitement avec les dispositions du Code civil antérieurement admises.

Si l'on suppose un mari dissipateur, alors on fait à la femme un présent funeste en lui accordant l'hypotheque légale; car le mari la forcera de s'engager

solidairement avec lui, et alors à quoi lui serviront ses hypotheques ?

Le régime que le C. Treilhard propose lui paraît beaucoup plus simple. La femme, pour prendre inscription, n'est obligée à aucune dépense. Elle n'a pas besoin de son contrat de mariage; elle peut même former inscription à l'insu de son mari.

On craint que le mari ne la prime par de fausses inscriptions.

Dans le système contraire, il la primerait par un faux privilége.

Au reste, l'expérience n'a pas justifié toutes ces craintes; mais un point beaucoup plus certain, c'est que les hypotheques légales, quand elles s'établiraient de plein droit, seraient toujours une faible ressource pour la femme, tant que par des inscriptions la fortune de son mari n'aurait pas été mise à découvert.

Le C. *Bigot-Préameneu* dit qu'on se persuade faussement que la fortune d'un citoyen puisse être vérifiée à l'aide des inscriptions. On parviendra sans doute à connaître par ce moyen les hypotheques conventionnelles qui existent sur les immeubles; mais les inscriptions ne peuvent faire connaître la quotité des hypotheques légales, puisque ces hypotheques sont essentiellement indéterminées.

L'inconvénient d'exposer la femme à être forcée par son mari à s'engager avec lui, se rencontre dans tous les systèmes; mais celui du C. Treilhard a un inconvénient de plus, c'est d'obliger à réduire les hypotheques légales de la femme, afin que, devenant déterminées, elles puissent être inscrites.

Le *Premier Consul* pense que les hypotheques de la femme seront bien plus certaines, si, pour les conserver, il lui suffit de ne pas y renoncer, que s'il lui fallait, pour en obtenir l'effet, agir et prendre des inscriptions. On sait qu'en général les femmes refusent avec beaucoup de fermeté de signer tout

acte qui peut compromettre leur dot ; qu'au contraire elles sont peu capables de faire des démarches et de conduire les affaires.

Le C. *Cretet* observe au C. Bigot-Préameneu qu'il est impossible qu'il n'y ait pas des hypotheques indéterminées, et que cependant il est utile de les inscrire.

On conçoit en effet deux especes de bilans : l'un très-préeis, et qui présente la balance exacte de l'actif et du passif de chacun ; l'autre indéfini, et qui ne fait pas connaître positivement la quotité des dettes. Si le dernier ne donne pas une idée claire de la situation de la personne avec laquelle on veut traiter, du moins a-t-il l'effet d'avertir que les biens de cette personne sont grevés, et d'empêcher les surprises. Quand on n'inscrirait pas la quotité des reprises de la femme, des engagements des tuteurs, des comptables, c'est toujours beaucoup faire pour le public, que de lui apprendre qu'un particulier, comme mari, comme tuteur, comme comptable, est responsable sur ses biens. On ne desire pas obtenir un autre effet de l'inscription d'hypotheques indéterminées.

Le *Premier Consul* dit qu'il se rend aux raisons qu'on a proposées, pour faire dépendre de la formalité de l'inscription l'effet de l'hypotheque légale du fisc : il en pourra résulter quelques pertes pour l'Etat ; mais eet inconvénient est moins grand que celui de sacrifier au fise la sûreté des citoyens. Le Consul desire que les hypotheques légales des femmes et des mineurs aient leur effet par la seule force de la loi.

Il admet la publicité et la spécialité pour toutes les autres hypotheques ; mais il pense que celles de la femme et du mineur ne doivent pas dépendre de la formalité de l'inscription. Il voudrait cependant que l'aequéreur fût admis à les purger par une procédure particuliere qui garantît également ses droits et ceux de la femme, et que cette procédure ne pût

avoir lieu qu'après que le contrat serait demeuré exposé pendant deux ou trois mois au bureau des hypothèques.

Le consul *Cambacérès* pense que l'exposition du contrat est une formalité indispensable. La clandestinité ne peut être utile qu'à la fraude : tantôt c'est un acquéreur qui veut consommer dans les ténèbres un marché scandaleux ; tantôt c'est un vendeur qui cherche à frustrer ses créanciers : que du moins les hypothèques légales soient mises hors d'atteinte.

On peut au surplus les inscrire. Il suffirait qu'elles le fussent au domicile du débiteur, et que cette inscription valût pour les biens qu'il peut posséder dans d'autres arrondissements; mais l'inscription ne doit pas être une condition dont l'oubli expose la femme ou le mineur à perdre son hypothèque ; il faut qu'ils aient leur garantie par la seule force de la loi.

On objecte que les maris feront obliger leur femme. Il faudrait le défendre ; car les familles n'ont de consistance que là où la dot est en sûreté.

Sous l'ancienne législation, qui ne s'occupait que de l'intérêt des femmes et des mineurs, les acquéreurs savaient pourvoir par eux-mêmes à leur sûreté. S'ils avaient des doutes, ils ne délivraient pas le prix, où ils stipulaient un emploi.

Dans la législation nouvelle, on peut établir pour leur sûreté toutes les précautions qu'on jugera convenables, pourvu qu'on n'oblige pas ceux à qui la loi accorde l'hypothèque légale, d'agir pour la conserver. On peut, par exemple, ordonner que le contrat demeurera déposé; que le commissaire du Gouvernement veillera à ce que les formalités prescrites pour avertir les tiers soient remplies ; que l'acquéreur sera tenu d'avertir la femme ; qu'il pourra exiger l'emploi des deniers.

Le *Premier Consul* dit que l'inscription des hypothèques légales ne doit être qu'une simple formalité, et non une condition nécessaire pour en assurer l'ef-

fet; qu'il faut cependant établir des moyens de les purger; que s'il était impossible d'organiser un système qui mît tous les intérêts à couvert, il faudrait faire céder la sûreté d'un majeur qui prête et qui acquiert, à celle de la femme et du mineur, que leur état rend incapables de se protéger eux-mêmes.

Le *Conseil* adopte en principe,

Que toute hypotheque sera publique;

Que l'hypotheque conventionnelle sera toujours spéciale;

Que la sûreté de la femme et du mineur doit être préférée à celle des acquéreurs et des prêteurs.

CHAPITRE PREMIER.

Dispositions générales.

ARTICLE 2092.

Quiconque s'est obligé personnellement, est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers, présents et à venir.

2093.

Les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers; et le prix s'en distribue entre eux par contribution, à moins qu'il n'y ait entre les créanciers des causes légitimes de préférence.

2094.

Les causes légitimes de préférence sont les priviléges et hypotheques.

CHAPITRE II.

Des Privilèges.

2095.

Le privilége est un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires.

2096.

Entre les créanciers privilégiés, la préférence se regle par les différentes qualités des priviléges.

Rédaction communiquée au Tribunat.

V (2096). « Entre les créanciers privilégiés, la « préférence se regle par le plus ou le moins de fa- « veur de la créance. »

Observations du Tribunat.

La section propose la rédaction suivante :

« Entre les créanciers privilégiés la préférence se « regle également par les différentes qualités des pri- « viléges. »

Il est plus à propos de faire dépendre l'ordre des priviléges de leur *qualité* que de la *faveur* de la créance. Ce mot *faveur* présente une idée qui ne se concilie pas en général avec les principes séveres de la justice.

ARTICLE 2097.

Les créanciers privilégiés qui sont dans le même rang, sont payés par concurrence.

2098.

Le privilége, à raison des droits du trésor pu-

blic, et l'ordre dans lequel il s'exerce, sont réglés par les lois qui les concernent.

Le trésor public ne peut cependant obtenir de privilége au préjudice des droits antérieurement acquis à des tiers.

2099.

Les priviléges peuvent être sur les meubles ou sur les immeubles.

SECTION PREMIERE.

Des Priviléges sur les meubles.

2100.

Les priviléges sont, ou généraux, ou particuliers sur certains meubles.

Rédaction communiquée au Tribunat.

Nota. Elle était conforme a celle du Code.

Observations du Tribunat.

La section propose d'ajouter à cet article ce qui suit :

« Les priviléges généraux n'ont la préférence sur « des meubles affectés à des priviléges particuliers « que lorsque les autres meubles sont insuffisants « pour les acquitter. »

Il semble juste que les meubles, affectés aux priviléges dont il est parlé dans la suite, puissent d'abord être épuisés par ceux à qui ces priviléges sont accordés, si les autres meubles suffisent pour les priviléges généraux. L'addition proposée paraît donc nécessaire pour mieux assurer les priviléges particuliers sur certains meubles, en évitant des discussions entre les privilégiés particuliers et les privilégiés généraux; ceux-ci venant à couvrir la masse entière des meubles de leur privilége et voulant les faire vendre.

PARAGRAPHE PREMIER.

Des Priviléges généraux sur les meubles.

2101.

Les créances privilégiées sur la généralité des meubles sont celles ci-après exprimées, et s'exercent dans l'ordre suivant :

1° Les frais de justice ;

2° Les frais funéraires ;

3° Les frais quelconques de la derniere maladie, concurremment entre ceux à qui ils sont dus ;

4° Les salaires des gens de service, pour l'année échue, et ce qui est dû sur l'année courante ;

5° Les fournitures de subsistances faites au débiteur et à sa famille ; savoir, pendant les six derniers mois, par les marchands en détail tels que boulangers, bouchers et autres ; et, pendant la derniere année, par les maîtres de pension et marchands en gros.

§. II.

Des Priviléges sur certains meubles.

2102.

Les créances privilégiées sur certains meubles sont :

1° Les loyers et fermages des immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme ;

savoir, pour tout ce qui est échu, et pour tout ce qui est à échoir, si les baux sont authentiques, ou si, étant sous signature privée, ils ont une date certaine; et, dans ces deux cas, les autres créanciers ont le droit de relouer la maison ou la ferme pour le restant du bail, et de faire leur profit des baux ou fermages, à la charge toutefois de payer au propriétaire tout ce qui lui serait encore dû;

Et, à défaut de baux authentiques, ou lorsqu'étant sous signature privée ils n'ont pas une date certaine, pour une année, à partir de l'expiration de l'année courante;

Le même privilége a lieu pour les réparations locatives, et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail;

Néanmoins, les sommes dues pour les semences ou pour les frais de la récolte de l'année, sont payées sur le prix de la récolte, et celles dues pour ustensiles, sur le prix de ces ustensiles, par préférence au propriétaire, dans l'un et l'autre cas;

Le propriétaire peut saisir les meubles qui garnissent sa maison ou sa ferme, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement, et il conserve sur eux son privilége, pourvu qu'il ait fait la revendication; savoir, lorsqu'il s'agit du mobilier qui garnissait une ferme, dans le délai de quarante jours; et dans celui de quinzaine, s'il s'agit des meubles garnissant une maison;

2° La créance, sur le gage dont le créancier est saisi;

3° Les frais faits pour la conservation de la chose;

4° Le prix d'effets mobiliers non payés, s'ils sont encore en la possession du débiteur, soit qu'il ait acheté à terme ou sans terme;

Si la vente a été faite sans terme, le vendeur peut même revendiquer ces effets, tant qu'ils sont en la possession de l'acheteur, et en empêcher la revente, pourvu que la revendication soit faite dans la huitaine de la livraison, et que les effets se trouvent dans le même état dans lequel cette livraison a été faite;

Le privilége du vendeur ne s'exerce toutefois qu'après celui du propriétaire de la maison ou de la ferme, à moins qu'il ne soit prouvé que le propriétaire avait connaissance que les meubles et autres objets, garnissant sa maison ou sa ferme, n'appartenaient pas au locataire;

Il n'est rien innové aux lois et usages du commerce sur la revendication;

5° Les fournitures d'un aubergiste, sur les effets du voyageur qui ont été transportés dans son auberge;

6° Les frais de voiture et les dépenses accessoires, sur la chose voiturée;

7° Les créances résultant d'abus et prévarications commis par les fonctionnaires publics, dans l'exercice de leurs fonctions, sur les fonds de leurs cautionnements, et sur les intérêts qui en peuvent être dus.

Discussion du Conseil d'État.

Premiere rédaction. (Séance du 5 ventose an XII, *t.* 2, *p.* 40.)

X (2102.) « Les créances privilégiées sur certains « meubles sont,

« 1° Les loyers et fermages des immeubles, sur le

« prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la « ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la « ferme; savoir, pour tout ce qui est échu, et pour « tout ce qui est à échoir, si les baux sont authen- « tiques; et, dans ce cas, les autres créanciers ont « le droit de relouer la maison ou la ferme pour le « restant du bail, et de faire leur profit des baux ou « fermages;

« Et, à défaut de baux authentiques, ou lors- « qu'étant sous signature privée ils n'ont pas une « date certaine, pour une année à partir de l'expira- « tion de l'année courante;

« Le même privilége a lieu pour les réparations « locatives, et pour tout ce qui concerne l'exécution « du bail;

« Néanmoins, les sommes dues pour les semences « ou pour les frais de la récolte de l'année, sont « payées sur le prix des récoltes; et celles dues pour « ustensiles, sur le prix de ces ustensiles, de préfé- « rence au propriétaire, dans l'un et l'autre cas;

« Le propriétaire peut saisir les meubles qui gar- « nissent sa maison ou sa ferme, lorsqu'ils ont été « déplacés sans son consentement, et il conserve sur « eux son privilége, pourvu qu'il ait fait la revendi- « cation; savoir, lorsqu'il s'agit du mobilier qui gar- « nissait une ferme, dans le délai de quarante jours; « et dans celui de quinzaine s'il s'agit des meubles « garnissant une maison;

« 2° La créance, sur le gage dont le créancier est « saisi;

« 3° Le prix d'effets mobiliers non payés, s'ils « sont encore en la possession du débiteur, soit qu'il « ait acheté à terme ou sans terme;

« Si la vente a été faite sans terme, le vendeur « peut même revendiquer ces effets tant qu'ils sont « en la possession de l'acheteur, et en empêcher la « revente, pourvu que la revendication soit faite dans « la huitaine de la livraison, et que les effets se

» trouvent dans le même état dans lequel cette livrai-
» son a été faite ;

« 4° Les fournitures d'un aubergiste, sur les effets « du voyageur qui ont été transportés dans son au- « berge ;

« 5° Les frais de voiture et les dépenses accessoires, « sur la chose voiturée ;

« 6° Les créances résultant d'abus et prévarications « commis pas les fonctionnaires publics dans l'exer- « cice de leurs fonctions, sur les fonds de leur cau- « tionnement, et sur les intérêts qui en peuvent être « dus.

XI (Sup.) « Le privilége à raison des contributions « publiques, et l'ordre dans lequel il s'exerce, sont « réglés par les lois qui les concernent. »

Le C. *Bégouen* dit que, les baux ruraux étant notoires, il semble qu'ils doivent donner au propriétaire un privilége, même lorsqu'ils sont rédigés sous seing-privé.

Le C. *Treilhard* répond que la section aurait craint de donner ouverture à la collusion, si elle eût attaché cet effet aux baux qui n'ont pas une date certaine, pour un temps plus long que l'espace d'une année.

Le C. *Bégouen* dit que la fraude serait difficile, puisque le fait du bail est notoire ; que le système de la section a l'inconvénient d'embarrasser le propriétaire et de l'obliger à être rigoureux avec son fermier.

Le C. *Defermon* dit que la disposition proposée serait utile au trésor public, en ce qu'elle assurerait le droit d'enregistrement sur les baux ; mais qu'elle est désavantageuse pour le propriétaire, parce qu'elle l'expose à perdre les fermages arriérés.

La collusion n'est pas vraisemblable. Comment la supposer entre le propriétaire et un fermier qu'il est obligé de faire exécuter ?

Le C. *Bérenger* dit que la collusion serait possible, si l'on accordait aux baux sous seing privé un privilége qui primerait même les créances dont la date serait certaine.

Le C. *Treilhard* dit que cette réflexion est décisive.

Il ajoute que si le fait du bail est notoire, les conditions ne le sont pas ; qu'ainsi rien n'est plus facile au propriétaire que de se concerter avec le fermier pour exagérer le prix de la ferme et frustrer les créanciers.

La proposition du C. *Bégouen* est renvoyée à la section.

Le C. *Jollivet* observe qu'il peut arriver que le fermier achete des bestiaux à crédit, et que dans cette hypothese le propriétaire de la ferme ne doit pas être préféré au vendeur.

Le C. *Treilhard* répond qu'il est impossible de supposer qu'après dix-huit mois, le prix de ces bestiaux ne soit pas payé, et qu'on ne peut même reconnaître si ceux qui se trouvent dans la ferme sont identiquement ceux dont on réclame le paiement,

Le C. *Defermon* dit que les vaches sont ordinairement signalées avec beaucoup d'exactitude ; que dans l'usage actuel, le vendeur est préféré au propriétaire qui n'exerce son privilége que sur l'excédent du prix.

Le C. *Bégouen* dit que cet usage n'est pas suivi dans les départements formés du territoire de la ci-devant Normandie ; qu'au surplus, comme la question intéresse les usages du commerce, elle doit être renvoyée au Code du commerce.

Le consul *Cambacérès* dit que l'article ne préjuge rien à l'égard de la revendication en matiere de commerce, laquelle se trouve réglée par une disposition insérée dans le projet de Code du commerce, disposition que le Consul est loin d'approuver, mais qui sert à justifier que l'article en discussion ne se rapporte point à cette matiere.

Le C. *Bégouen* dit qu'il croit nécessaire, pour prévenir toute équivoque, d'exprimer ici la réserve, comme on l'a fait dans d'autres titres ; qu'il serait très-dangereux de restreindre à huit jours le délai de revendication en matiere de commerce.

Le consul *Cambacérès* dit qu'il ne voit aucun inconvénient à adopter cette proposition, quoiqu'elle tende à établir une précaution surabondante, attendu qu'évidemment il ne s'agit pas ici de la revendication usitée dans le commerce; qu'on pourrait donc rédiger ainsi : « Il n'est rien innové aux lois et usages du « commerce sur la revendication. »

Cet amendement est adopté.

Le C. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely) craint que l'article ne facilite la fraude des locataires qui, garnissant les lieux de meubles dont ils ne sont pas propriétaires, ou qu'ils n'ont pas payés, n'offrent au locateur qu'un gage apparent et qui lui échappe au moment où ils veulent s'en saisir.

Le consul *Cambacérès* dit que cette observation est fondée.

Le Consul pense qu'il est nécessaire de trancher la difficulté, en accordant positivement au locateur le privilége sur le tapissier qui a fourni ou loué les meubles.

Le C. *Treilhard* ajoute qu'en effet, sans cette disposition, le locataire a toujours un moyen de frauder le propriétaire; il lui suffit de présenter une fausse vente ou un bail de meubles simulé.

Le C. *Jollivet* observe que souvent on hiverne dans une ferme un troupeau de moutons qui n'appartient pas au fermier, qu'il faudrait du moins ne pas faire porter sur ces bestiaux le privilége du propriétaire, et admettre la preuve qu'ils n'ont été placés là que pour un temps.

Le C. *Treilhard* répond que ces bestiaux n'étant pas vendus, la disposition qu'on propose ne s'étendrait pas à eux.

Le consul *Cambacérès* pense qu'il est d'autant plus nécessaire d'établir la préférence du propriétaire; que l'article VI (2097) dit, que des créanciers de même degré viennent par concurrence entre eux.

Le C. *Treilhard* dit que cependant la règle ne doit

pas être établie d'une maniere trop absolue ; car les circonstances peuvent quelquefois justifier la prétention du vendeur. Si, par exemple, la vente est récente, et qu'il soit prouvé que le prix n'a pas été payé, la cause du vendeur devient tellement favorable, qu'il serait injuste de lui préférer le propriétaire.

Le C. *Tronchet* dit qu'en effet il faut laisser aux tribunaux assez de latitude pour qu'ils puissent avoir égard à la bonne foi du vendeur, et examiner s'il n'a pas été induit en erreur par la négligence du propriétaire; mais que, hors quelques circonstances particulieres qui peuvent nécessiter cette exception, la préférence doit être donnée à ce dernier, attendu que lorsqu'une maison est garnie de meubles, il est ordinairement très-difficile au locateur de savoir s'ils appartiennent au locataire. Au contraire, le marchand qui les a vendus peut prendre ses sûretés.

Le consul *Cambacérès* partage cette opinion.

Il propose de décider que le privilege du locateur primera tout autre privilége, à moins qu'il ne résulte des circonstances que le locateur a été instruit que les meubles dont la maison était garnie n'appartenaient pas au locataire.

Le C. *Crétet* dit que déjà, dans la jurisprudence actuelle, le propriétaire est préféré au tapissier qui a vendu ou loué les meubles, lorsque celui-ci ne représente pas un acte authentique.

Le C. *Maleville* dit qu'un acte même authentique ne doit pas nuire au privilége du propriétaire. Il ignore cet acte et ne voit que le fait, sans savoir si les meubles qui garnissent sa maison sont achetés à crédit ou pris à loyer.

L'amendement du Consul est adopté.

Le C. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely) demande sur le n° 6 de l'article, qu'il soit accordé à celui qui a fourni le cautionnement, un privilége, lequel, comme bailleur de fonds, le fasse venir immédiatement après les créanciers pour abus et prévarications.

Le C. *Treilhard* objecte que les bailleurs de fonds sont propriétaires du cautionnement, et qu'on n'a pas besoin de privilége sur sa propre chose.

Le C. *Jollivet* dit que ce principe n'est pas consacré par l'usage.

Le C. *Defermon* dit que si la disposition demandée par le C. Regnaud (de Saint-Jean-d'Angely) était placée dans le Code civil, elle deviendrait une regle absolue, et gênerait les opérations de la caisse d'amortissement, qui n'a pas de bureau d'opposition; mais qu'on pourra la prendre en considération, lorsqu'on s'occupera des lois annoncées par l'article XI. (supprimé).

Le C. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely) dit que sa proposition ne se rapporte pas à l'intérêt du trésor public, mais à l'intérêt du tiers bailleur de fonds.

Il est certain qu'autrefois il avait privilége sur la finance de la charge. Aujourd'hui il fait exprimer dans la quittance du cautionnement, qu'il a fourni les deniers: cette déclaration doit lui assurer un privilége.

Le C. *Bérenger* dit que l'usage est d'expédier la quittance à celui qui fournit les fonds, en énonçant qu'ils l'ont été pour le cautionnement d'un tiers; qu'ainsi la propriété des deniers est conservée au bailleur.

Le C. *Tronchet* dit qu'autrefois le récépissé était au nom du titulaire; mais que dans l'acte du prêt, celui qui fournissait les fonds en faisait exprimer la destination, et que le récépissé lui était remis par forme de nantissement.

Le C. *Treilhard* dit que cet usage est maintenu et autorisé par la disposition du n° 2 de l'article.

L'article est renvoyé à la section pour le rédiger d'après les amendements adoptés.

SECTION II.

Des Priviléges sur les immeubles.

ARTICLE 2103.

Les créanciers privilégiés sur les immeubles, sont :

1° Le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix ;

S'il y a plusieurs ventes successives, dont le prix soit dû en tout ou en partie, le premier vendeur est préféré au second, le deuxieme au troisieme, et ainsi de suite ;

2° Ceux qui ont fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble, pourvu qu'il soit authentiquement constaté, par l'acte d'emprunt, que la somme était destinée à cet emploi, et, par la quittance du vendeur, que ce paiement a été fait des deniers empruntés ;

3° Les cohéritiers, sur les immeubles de la succession, pour la garantie des partages faits entre eux, et des soulte ou retour de lots ;

4° Les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers employés pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux ou autres ouvrages quelconques, pourvu néanmoins que, par un expert nommé d'office par le tribunal de premiere instance, dans le ressort duquel les bâtiments sont situés, il ait été dressé préalablement un procès-verbal, à l'effet de constater l'état des lieux, relativement aux ouvrages que le propriétaire déclarera avoir dessein de faire, et que les ouvrages aient été, dans les six mois au plus de leur perfection, reçus par un expert également nommé d'office ;

Mais le montant du privilége ne peut excéder les valeurs constatées par le second procès-verbal, et il se réduit à la plus-value existante à l'époque de l'aliénation de l'immeuble et résultant des travaux qui y ont été faits ;

5° Ceux qui ont prêté les deniers pour payer ou rembourser les ouvriers, jouissent du même privilége, pourvu que cet emploi soit authentiquement constaté par l'acte d'emprunt, et par la quittance des ouvriers, ainsi qu'il a été dit ci-dessus pour ceux qui ont prêté les deniers pour l'acquisition d'un immeuble.

Discussion du Conseil d'Etat.

Premiere rédaction. (Séance du 3 ventose an XII, *t. 5, p. 44.*)

XII (2103). « Les créanciers privilégiés sur cer-« tains immeubles, sont, 1° etc.

« 4° Les architectes, entrepreneurs, maçons et « autres ouvriers employés pour édifier, reconstruire « ou réparer des bâtiments quelconques, pourvu « néanmoins que, par un expert nommé d'office par « le tribunal de premiere instance dans le ressort du-« quel les bâtiments sont situés, il ait été dressé préa-« lablement un procès-verbal, à l'effet de constater « l'état des lieux relativement aux ouvrages que le « propriétaire déclarera avoir dessein de faire, et « que les ouvrages aient été, dans les six mois au « plus de leur perfection, reçus par un expert égale-« ment nommé d'office..... etc. etc. »

Le C. *Cretet* demande que le privilége accordé par le n° 4 de cet article soit étendu à toute espece de construction, et particulièrement à celle des canaux.

Le C. *Treilhard* adopte cet amendement, et propose d'ajouter les canaux, les digues, les desséchements et autres ouvrages.

L'article est adopté avec cet amendement.

SECTION III.

Des Priviléges qui s'étendent sur les meubles et les immeubles.

ARTICLE 2104.

Les priviléges qui s'étendent sur les meubles et les immeubles sont ceux énoncés en l'article 2101.

2105.

Lorsqu'à défaut de mobilier, les privilégiés énoncés en l'article précédent se présentent pour être payés sur le prix d'un immeuble en concurrence avec les créanciers privilégiés sur l'immeuble, les paiements se font dans l'ordre qui suit :

1° Les frais de justice et autres énoncés en l'article 2101 ;

2° Les créances désignées en l'article 2103.

Discussion du Conseil d'Etat.

Premiere rédaction. (Séance du 3 vent. an XII, *t.* 5, *p.* 44.)

XIII (2104, 2105) « Les priviléges qui s'étendent « sur les meubles et les immeubles sont,

« 1° Ceux pour les frais de justice, les frais funé- « raires, ceux de derniere maladie, ceux pour la « fourniture des subsistances, et les gages des gens « de service ;

« 2° Le privilége en faveur du trésor public sur les « meubles des comptables et sur les immeubles acquis « depuis leur entrée en exercice.

« 3° Le privilége en faveur de la régie des domai- « nes, relativement aux droits pour les ouvertures « des successions. »

XIV (2105). « Lorsqu'à défaut de mobilier les pri-
« vilégiés énoncés en l'article précédent se présentent
« pour être payés sur le prix d'un immeuble en con-
« currence avec les créanciers privilégiés sur l'im-
« meuble, les paiements se font dans l'ordre qui
« suit : ..

« 1° Les frais de scellé, inventaire et vente, et
« autres désignés au n° 1er de l'article XIII (2105).

« 2° Les créances désignées en l'article XII (2103).

« 3° Les créances désignées au n° 2 et 3 de l'ar-
ticle XIII (2105).

Le C. *Defermon* demande que la disposition de l'article XIII (2103) ne soit pas restreinte aux biens des comptables acquis depuis leur entrée en exercice.

Le C. *Tronchet* objecte que le trésor public ne peut avoir qu'une hypotheque sur les biens acquis avant la gestion, attendu que le privilége qui lui est accordé sur les biens acquis depuis, n'est fondé que sur la présomption qu'ils ont été achetés des deniers dont les comptables avaient le maniement.

Le C. *Bérenger* ajoute que le trésor public a dû prendre ses sûretés en exigeant des cautions et en prenant inscription sur les biens. Il n'y a pas de motifs pour le faire sortir de la classe commune des créanciers. Ce privilége exorbitant serait d'ailleurs sans effet ; car si le comptable est de bonne foi, il n'achetera pas d'immeuble afin de ne pas se mettre dans un état d'interdiction. Il évitera encore plus d'acheter s'il est de mauvaise foi.

Le C. *Defermon* dit que l'article XI (supprimé) offre un moyen de corriger tous les inconvénients que l'article XIII (2105) pourrait avoir par rapport au trésor public. Seulement, pour laisser les choses entieres, il est nécessaire de dire dans ce dernier article que les privilèges du trésor public sont réglés par des lois particulieres.

Le consul *Cambacérès* dit que cette réserve est impossible ; car, si, par exemple, le privilége du

trésor public était étendu, ainsi qu'on l'a proposé, à tous les immeubles des comptables, les lois particulieres sur ce sujet renverseraient en entier le système adopté par le Code civil. Il faut, sans doute, que le trésor public ait ses sûretés, mais on ne doit pas les lui donner aux dépens de la justice et des droits du vendeur. Il est même nécessaire d'exprimer cette limitation pour prévenir toute inquiétude, et de dire que néanmoins les priviléges du trésor public ne pourront détruire ceux qui existeraient antérieurement à la gestion du comptable.

L'article est adopté avec l'amendement du Consul.

L'article XIV (2105) est renvoyé à la section, pour être rédigé conformément à l'amendement adopté sur l'article XIII (2105.)

SECTION IV.

Comment se conservent les Priviléges.

ARTICLE 2106.

Entre les créanciers, les priviléges ne produisent d'effet, à l'égard des immeubles, qu'autant qu'ils sont rendus publics par inscription sur les registres du conservateur des hypotheques, de la maniere déterminée par la loi, et à compter de la date de cette inscription, sous les seules exceptions qui suivent :

2107.

Sont exceptées de la formalité de l'inscription, les créances énoncées en l'article 2101.

2108.

Le vendeur privilégié conserve son privilége par la transcription du titre qui a transféré la

propriété à l'acquéreur, et qui constate que la totalité ou partie du prix lui est due ; à l'effet de quoi la transcription du contrat faite par l'acquéreur vaudra inscription pour le vendeur et pour le prêteur qui lui aura fourni les deniers payés, et qui sera subrogé aux droits du vendeur, par le même contrat : sera néanmoins le conservateur des hypotheques tenu, sous peine de tous dommages et intérêts envers les tiers, de faire d'office l'inscription sur son registre, des créances résultant de l'acte translatif de propriété, tant en faveur du vendeur qu'en faveur des prêteurs, qui pourront aussi faire faire, si elle ne l'a été, la transcription du contrat de vente, à l'effet d'acquérir l'inscription de ce qui leur est dû sur le prix.

Discussion du Conseil d'Etat.

Premiere rédaction. (Séance du 3 vent. an XII, *t. 5, p. 45.*)

XVII (2108). « Le vendeur privilégié conserve son « privilége par la transcription du titre qui a trans- « féré la propriété à l'acquéreur, et qui constate que « la totalité ou partie du prix lui est due ; à l'effet de « quoi le conservateur fait d'office l'inscription sur « son registre des créances non encore inscrites qui « résultent de ce titre : le vendeur peut aussi faire « faire la transcription du contrat de vente, à l'effet « d'acquérir l'inscription de ce qui lui est dû à lui- « même sur le prix. »

Le consul *Cambacérès* trouve la disposition de cet article fort sage. Il voudrait cependant que l'effet ne dépendît pas de l'exactitude du conservateur.

Il est utile de faire inscrire la créance du vendeur, afin que chacun sache que l'immeuble est grevé, et qu'il n'y ait pas de surprise : quand la transcription

atteste que le prix n'a pas été payé en entier, le public est suffisamment averti; ni les acquéreurs ni les prêteurs ne peuvent plus être trompés. Toute inscription particuliere devient donc inutile et il n'y a pas de motif d'en faire une condition qui expose la créance du vendeur, si le conservateur est négligent.

On répondra que le vendeur peut veiller à ce que l'inscription soit faite.

Mais pourquoi l'exposer à une chance qu'on peut sans inconvénient lui épargner?

Le C. *Treilhard* propose de déclarer que la transcription vaudra inscription pour la partie du prix qui n'aurait pas été payée.

Le C. *Jollivet* demande que néanmoins, afin que le registre des inscriptions soit complet, la loi oblige le conservateur d'y porter la créance du vendeur, sans que cependant l'omission de cette formalité nuise à la conservation du privilége.

L'article est adopté avec ces amendements.

Rédaction communiquée au Tribunat.

XVII (2108). « Le vendeur privilégié conserve « son privilége par la transcription du titre qui a « transféré la propriété à l'acquéreur, et qui cons- « tate que la totalité ou partie du prix lui est due; « à l'effet de quoi, la transcription du contrat faite « par l'acquéreur vaudra inscription pour le vendeur « et pour le prêteur qui lui aura fourni les deniers « payés, et qui sera subrogé aux droits du vendeur « par le même contrat : *sera néanmoins* le conserva- « teur des hypotheques tenu, sous peine de tous « dommages et intérêts envers les tiers, de faire « d'office l'inscription sur son registre, des créances « résultant de l'acte translatif de propriété *en faveur* « *du vendeur*, qui pourra aussi faire faire, si elle ne « l'a été, la transcription du contrat de vente, à l'ef- « fet d'acquérir l'inscription de ce qui lui est dû à « lui-même sur le prix. »

Observations du Tribunat.

La section propose de scinder cet article en deux parties dont la seconde commencerait par ces mots : « néanmoins le conservateur des hypotheques sera « tenu, etc. »

La section propose aussi de dire dans cette seconde partie : « des créances résultant de l'acte translatif de « propriété tant en faveur du vendeur que du prê- « teur qui pourront aussi, etc. »

Le prêteur ayant le même droit que le vendeur, il est juste de faire porter la disposition de l'article sur l'un comme sur l'autre, tandis que l'article ne parle seulement que du vendeur.

ARTICLE 2109.

Le cohéritier ou copartageant conserve son privilége sur les biens de chaque lot, ou sur le bien licité, pour les soulte et retour de lots, ou pour le prix de licitation, par l'inscription faite à sa diligence, dans soixante jours, à dater de l'acte de partage, ou de l'adjudication par licitation, durant lequel temps aucune hypotheque ne peut avoir lieu sur le bien chargé de soulte, ou adjugé par licitation, au préjudice du créancier de la soulte ou du prix.

2110.

Les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers employés pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux, ou autres ouvrages, et ceux qui ont, pour les payer et rembourser, prêté les deniers dont l'emploi a été constaté, conservent, par la double ins-

cription faite, 1° du procès-verbal qui constate l'état des lieux, 2° du procès-verbal de réception, leur privilége à la date de l'inscription du premier procès-verbal.

2111.

Les créanciers et légataires qui demandent la séparation du patrimoine du défunt, conformément à l'article 878, au titre *des Successions*, conservent, à l'égard des créanciers des héritiers ou représentants du défunt, leur privilége sur les immeubles de la succession, par les inscriptions faites sur chacun de ces biens, dans les six mois à compter de l'ouverture de la succession.

Avant l'expiration de ce délai, aucune hypotheque ne peut être établie avec effet sur ces biens, par les héritiers ou représentants, au préjudice de ces créanciers ou légataires.

2112.

Les cessionnaires de ces diverses créances privilégiées exercent tous les mêmes droits que les cédants, en leur lieu et place.

2113.

Toutes créances privilégiées soumises à la formalité de l'inscription, à l'égard desquelles les conditions ci-dessus prescrites pour conserver le privilége n'ont pas été accomplies, ne cessent pas néanmoins d'être hypothécaires; mais l'hypotheque ne date, à l'égard des tiers, que de l'époque des inscriptions qui auront dû être faites ainsi qu'il sera ci-après expliqué.

Discussion du Conseil d'État.

(Séance du 3 ventose an XII, *t.* 5 , *p.* 46.)

Le C. *Bigot-Préamenеu* dit que l'art. XVIII (2109) impose aux cohéritiers une charge trop onéreuse, en les obligeant de prendre inscription les uns sur les autres.

Le C. *Treilhard* répond que le système de la publicité, qui a été adopté, serait blessé si une seule hypotheque pouvait demeurer ignorée.

L'article est adopté.

Le C. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely) observe que dans la section IV, on ne trouve aucune disposition qui assure au bailleur de fonds son privilege.

Le C. *Treilhard* répond que le bailleur de fonds doit s'appliquer les dispositions générales, et faire, comme tout autre créancier, inscrire sa créance. Les dispositions de la section IV ne concernent que les créances qui exigent un mode particulier d'inscription.

Le C. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely) dit que l'objet des articles de cette section étant de déterminer la maniere dont les privileges se conservent, et, par cette raison, tous ceux qu'établit la section II s'y trouvant énumérés, à l'exception de celui du bailleur de fonds, on pourrait conclure de cette exception, que ce privilege n'a pas été conservé.

Le C. *Tronchet* dit que, dans le langage des lois, on n'entend par bailleur de fonds que le vendeur qui a livré l'immeuble et auquel le prix est dû, et non celui qui a fourni les deniers pour l'acheter.

Le consul *Cambacérès* dit qu'on a pleinement pourvu à la sûreté du vendeur par l'article XVII (2108). Mais celui qui prête les deniers pour payer le prix ne peut être assimilé au vendeur : c'est un créancier ordinaire qui a un privilége et qui conserve ses droits de la même maniere que les autres créanciers.

L'observation du C. Regnaud (de Saint-Jean-d'Angely) n'a pas de suite.

CHAPITRE III.

Des Hypotheques.

ARTICLE 2114.

L'hypotheque est un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation.

Elle est, de sa nature, indivisible et subsiste en entier sur tous les immeubles affectés, sur chacun et sur chaque portion de ces immeubles;

Elle les suit dans quelques mains qu'ils passent.

2115.

L'hypotheque n'a lieu que dans les cas et suivant les formes autorisés par la loi.

2116.

Elle est, ou légale, ou judiciaire, ou conventionnelle.

2117.

L'hypotheque légale est celle qui résulte de la loi.

L'hypotheque judiciaire est celle qui résulte des jugements ou actes judiciaires.

L'hypotheque conventionnelle est celle qui dépend des conventions, et de la forme extérieure des actes et des contrats.

2118.

Sont seuls susceptibles d'hypotheques,

1° Les biens immobiliers qui sont dans le commerce, et leurs accessoires réputés immeubles;

2° L'usufruit des mêmes biens et accessoires, pendant le temps de sa durée.

2119.

Les meubles n'ont pas de suite par hypotheque.

2120.

Il n'est rien innové, par le présent Code, aux dispositions des lois maritimes, concernant les navires et bâtiments de mer.

Discussion du Conseil d'Etat.

(Séance du 5 ventose an XII, *t. 5, p. 71.*)

Le C. *Jollivet* dit que l'emphytéose n'a jamais été susceptible d'hypotheque. Il observe que ce principe n'est pas rappelé dans le chapitre III. Sans doute que le silence de la section vient de ce qu'elle n'a pas cru devoir parler de l'emphytéose dans les autres parties du Code civil.

Le C. *Tronchet* dit qu'on n'employait autrefois l'emphytéose que pour éviter les droits seigneuriaux : maintenant elle n'aurait plus d'objet. Il était donc inutile d'en parler.

SECTION PREMIERE.

Des Hypotheques légales.

ARTICLE 2121.

Les droits et créances, auxquels l'hypotheque légale est attribuée, sont,

Ceux des femmes mariées, sur les biens de leur mari;

Ceux des mineurs et interdits, sur les biens de leur tuteur;

Ceux de la nation, des communes et des établissements publics, sur les biens des receveurs et administrateurs comptables.

2122.

Le créancier qui a une hypotheque légale, peut exercer son droit sur tous les immeubles appartenant à son débiteur, et sur ceux qui pourront lui appartenir dans la suite, sous les modifications qui seront ci-après exprimées.

SECTION II.

Des Hypotheques judiciaires.

2123.

L'hypotheque judiciaire résulte des jugements, soit contradictoires, soit par défaut, définitifs ou provisoires, en faveur de celui qui les a obtenus. Elle résulte aussi des reconnaissances ou vérifications, faites en jugement, des signatures apposées à un acte obligatoire sous seing privé.

Elle peut s'exercer sur les immeubles actuels du débiteur, et sur ceux qu'il pourra acquérir, sauf aussi les modifications qui seront ci-après exprimées.

Les décisions arbitrales n'emportent hypotheque qu'autant qu'elles sont revêtues de l'ordonnance judiciaire d'exécution.

L'hypotheque ne peut pareillement résulter des jugements rendus en pays étranger, qu'autant qu'ils ont été déclarés exécutoires par un tribunal français; sans préjudice des dispositions contraires, qui peuvent être dans les lois politiques ou dans les traités.

Discussion du Conseil d'État.

Premiere rédaction. (Séance du 5 ventose an XII, *t. 5, p. 71.*)

XXXI (2123). « L'hypotheque judiciaire résulte

« des jugements, soit contradictoires, soit par défaut, « définitifs ou provisoires, en faveur de celui qui les « a obtenus. Elle résulte aussi des reconnaissances ou « vérifications, faites en jugement, des signatures ap- « posées à un acte obligatoire sous seing privé. Elle « peut s'exercer sur les immeubles actuels du débiteur « et sur ceux qu'il pourra acquérir, sauf aussi les « modifications qui seront ci-après exprimées.

« Les décisions arbitrales n'emportent hypotheque « qu'autant qu'elles sont revêtues de l'ordonnance « judiciaire d'exécution.

« L'hypotheque ne peut pareillement résulter des « jugements rendus en pays étranger, qu'autant qu'ils « ont été déclarés exécutoires par un tribunal fran- « çais. »

Le C. *Jollivet* dit que l'on a souvent agité la question de savoir si les reconnaissances faites devant les bureaux de conciliation donnaient hypotheques, la section s'est refusée avec raison à décider l'affirmative; c'eût été un moyen de frauder le droit d'enregistrement : mais il est peut-être utile que l'intention de la loi soit connue, et que le procès-verbal s'en explique.

Le consul *Cambacérès* dit que l'observation du C. Jollivet, qui est juste et conforme aux intentions du Conseil, se trouvera nécessairement au procès-verbal.

L'article est adopté.

Rédaction communiquée au Tribunat.

XXXII (2123). « L'hypotheque judiciaire résulte « des jugements, soit contradictoires, soit par défaut, « définitifs ou provisoires, en faveur de celui qui les « a obtenus. Elle résulte aussi des reconnaissances « ou vérifications faites en jugement, des signatures « apposées à un acte obligatoire, *sous seing privé*. Elle « peut s'exercer sur les immeubles actuels du débiteur

« et sur ceux qu'il pourra acquérir, sauf aussi les « modifications qui seront ci-après exprimées.

« Les décisions arbitrales n'emportent hypotheque « qu'autant qu'elles sont revêtues de l'ordonnance « judiciaire d'exécution. »

« L'hypotheque ne peut pareillement résulter des « jugements rendus en pays étranger, qu'autant qu'ils « ont été déclarés exécutoires par un tribunal fran- « çais. »

Observations du Tribunat.

La section propose d'ajouter après ces mots « sous « seing privé » ceux-ci « mais elle ne peut avoir d'effet « que du jour de l'échéance de l'obligation » et de laisser « ce qui suit dans le projet, en commençant ainsi :

« L'hypotheque peut s'exercer, etc. »

On conçoit que celui qui a prêté à terme peut toujours s'assurer une hypotheque avant l'échéance.

La section propose aussi d'ajouter à la deuxième partie de cet article, ce qui suit : « et du jour de cette « ordonnance. »

SECTION III.

Des Hypotheques conventionnelles.

ARTICLE 2124.

Les hypotheques conventionnelles ne peuvent être consenties que par ceux qui ont la capacité d'aliéner les immeubles qu'ils y soumettent.

2125.

Ceux qui n'ont sur l'immeuble qu'un droit suspendu par une condition, ou résoluble dans certains cas, ou sujet à rescision, ne peuvent consentir qu'une hypotheque soumise aux mêmes conditions, ou à la même rescision.

2126.

Les biens des mineurs, des interdits, et ceux des absents, tant que la possession n'en est déférée que provisoirement, ne peuvent être hypothéqués que pour les causes et dans les formes établies par la loi, ou en vertu de jugements.

2127.

L'hypotheque conventionnelle ne peut être consentie que par acte passé en forme authentique devant deux notaires ou devant un notaire et deux témoins.

Discussion du Conseil d'Etat.

(Séance du 5 ventose an XII, *t. 5, p. 71.*)

Le C. *Duchâtel*, sur l'article (2127), demande qu'on attribue à la reconnaissance de la signature, lorsqu'elle est faite devant notaires, la même force que lorsqu'elle est faite en jugement.

Le C. *Berlier* dit qu'il n'y a point de motif pour admettre l'amendement proposé par le C. Duchâtel.

En effet, s'il s'agit d'un titre sous seing privé dont la reconnaissance ait été poursuivie en justice, l'article XXXII (2133) y pourvoit; l'hypotheque en ce cas devient judiciaire; si au contraire il s'agit d'un titre sous seing privé que toutes les parties intéressées aient porté à un notaire pour lui donner la forme authentique par la transcription, l'annexe, ou une nouvelle rédaction, l'article en discussion suffit; car l'acte notarié donne ouverture à l'hypotheque, et, dès ce moment, elle peut être acquise en observant les formalités prescrites par la loi.

Le C. *Treilhard* dit que les actes sous seing privé, ainsi reconnus, deviennent des actes devant notaires, pourvu que la reconnaissance ait lieu de la part de

ceux contre lesquels ils font preuve. S'ils n'étaient déposés que par l'une des parties, à moins que ce ne fût le débiteur, la reconnaissance ne serait pas complete.

L'article XXXVI (2127) est adopté.

ARTICLE 2128.

Les contrats passés en pays étrangers ne peuvent donner d'hypotheque sur les biens de France, s'il n'y a des dispositions contraires à ce principe dans les lois politiques on dans les traités.

Rédaction communiquée au Tribunat.

Nota. Elle était conforme à celle du Code.

Observations du Tribunat.

La section propose d'ajouter après ces mots « sur « les biens de France » ceux-ci « sauf les exceptions « contenues dans les traités. »

La rédaction proposée présente des idées moins vagues; et d'ailleurs elle est conforme à la disposition de l'article XI (11) du titre premier du Code civil.

ARTICLE 2129.

Il n'y a d'hypotheque conventionnelle valable que celle qui, soit dans le titre authentique constitutif de la créance, soit dans un acte authentique postérieur, déclare spécialement la nature et la situation de chacun des immeubles actuellement appartenant au débiteur, sur lesquels il consent l'hypotheque de la créance. Chacun de tous ses biens présents peut être nominativement soumis à l'hypotheque.

Les biens à venir ne peuvent pas être hypothéqués.

2130.

Néanmoins, si les biens présents et libres du debiteur sont insuffisants pour la sûreté de la créance, il peut, en exprimant cette insuffisance, consentir que chacun des biens qu'il acquerra par la suite, y demeure affecté à mesure des acquisitions.

2131.

Pareillement, en cas que l'immeuble ou les immeubles présents, assujettis à l'hypotheque, eussent péri, ou éprouvé des dégradations, de maniere qu'ils fussent devenus insuffisants pour la sûreté du créancier, celui-ci pourra, ou poursuivre dès-à-présent son remboursement, ou obtenir un supplément d'hypotheque.

2132.

L'hypotheque conventionnelle n'est valable qu'autant que la somme pour laquelle elle est consentie, est certaine et déterminée par l'acte; si la créance résultant de l'obligation est conditionnelle pour son existence, ou indéterminée dans sa valeur, le créancier ne pourra requérir l'inscription dont il sera parlé ci-après, que jusqu'à concurrence d'une valeur estimative par lui déclarée expressément, et que le débiteur aura droit de faire réduire, s'il y a lieu.

2133.

L'hypotheque acquise s'étend à toutes les améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué.

Discussion du Conseil d'État.

(Séance du 5 ventose, an XII, *t.* 5, *p.* 72.)

Le C. *Galli* demande une explication sur l'article XLII (2133).

Si, dit-il, l'héritage grevé d'hypotheque se trouve considérablement agrandi, soit par alluvion, soit parce que le fleuve qui l'avoisine a changé de lit, l'hypotheque s'étend-elle sur l'accroissement ?

Cette question s'est élevée quelquefois dans le ci-devant Piémont et ailleurs.

Le C. *Treilhard* dit que les accroissements produits par l'effet de l'alluvion sont insensibles et deviennent ainsi des parties du même fonds. Il n'y a donc point de doute qu'ils ne supportent l'hypotheque.

Mais il n'en serait pas de même si l'augmentation produite par un événement extraordinaire ajoutait à-la-fois à l'héritage une étendue assez considérable de terre pour qu'on dût la considérer comme un fonds nouveau et distinct du premier.

Le C. *Tronchet* dit que diverses dispositions du Code civil déterminent ce qu'il faut considérer comme des accessoires de la chose principale ; que ces accessoires s'identifiant avec la chose, deviennent ainsi passibles de toutes les charges dont elle est grevée.

L'article est adopté.

SECTION IV.

Du rang que les Hypotheques ont entre elles.

ARTICLE 2134.

Entre les créanciers, l'hypotheque, soit légale, soit judiciaire, soit conventionnelle, n'a de rang que du jour de l'inscription prise par le créancier sur les registres du conservateur,

dans la forme et de la maniere prescrites par la loi, sauf les exceptions portées en l'article suivant.

Discussion du Conseil d'Etat.

(Séance du 5 ventose an XII, *tom. 5, p. 73.*)

Le C. *Tronchet* dit que cet article pourrait nuire à l'hypotheque qui aurait pour objet la garantie d'une vente. Il est impossible en effet de réduire l'engagement que le vendeur prend à cet égard, à une somme déterminée, qui devienne la matiere d'une inscription; car la garantie que le vendeur doit à l'acquéreur évincé, n'est pas bornée au prix qui avait été donné à l'immeuble par le contrat; elle se regle sur sa valeur au temps de l'éviction, et oblige ainsi le vendeur à payer l'augmentation que la chose a reçue, souvent par le seul effet du temps et des circonstances.

Le C. *Treilhard* dit que, pour concilier le système des inscriptions avec l'intérêt et l'engagement du vendeur, il suffit aux parties d'évaluer cet engagement à la plus haute somme à laquelle la valeur de l'immeuble puisse être élevée; mais que ce serait ruiner le système de la spécialité, que de dispenser l'acquéreur de prendre inscription.

Le C. *Tronchet* dit qu'il n'est pas dans sa pensée d'affranchir l'acquéreur de l'obligation de faire inscrire; qu'il veut seulement que l'inscription soit indéterminée. Ce serait porter atteinte à la propriété, que d'obliger les parties à réduire à une somme déterminée un engagement dont on ne peut mesurer d'avance l'étendue.

Le C. *Treilhard* pense que l'usage de la propriété serait beaucoup plus compromis, si, par l'effet d'une inscription indéterminée dont l'objet ne pourrait peut-être jamais excéder trente mille francs, le propriétaire d'une terre d'un million n'offrait plus assez

de sûreté pour obtenir un prêt de dix mille francs.

L'acquéreur a une sûreté suffisante lorsque l'obligation du vendeur est portée aussi loin qu'elle puisse aller.

Le C. *Jollivet* dit que la question présente peu d'intérêt, l'usage de l'action en garantie pour cause d'éviction ayant toujours été très-rare.

Le C. *Berlier* dit que le C. Treilhard a suffisamment répondu à l'objection proposée contre la première partie de cet article.

A l'égard des difficultés qui pourront naître de la fixation des hypotheques, relativement aux créances indéterminées, il ne faut pas croire qu'il y aura autant de procès que d'inscriptions : l'intérêt des parties les portera presque toujours à déterminer dans l'obligation principale la somme pour laquelle l'inscription pourra être prise, sans néanmoins que cette fixation devienne la limite nécessaire de la dette ou de la créance ; et il n'y a pas lieu de douter que cette stipulation accessoire ne devienne, par son utilité, une clause de style.

L'article est adopté.

ARTICLE 2135.

L'hypotheque existe, indépendamment de toute inscription,

1° Au profit des mineurs et interdits, sur les immeubles appartenant à leur tuteur, à raison de sa gestion, du jour de l'acceptation de la tutele ;

2° Au profit des femmes, pour raison de leurs dot et conventions matrimoniales, sur les immeubles de leur mari, et à compter du jour du mariage.

La femme n'a hypotheque pour les sommes

dotales qui proviennent des successions à elle échues, ou de donations à elles faites pendant le mariage, qu'à compter de l'ouverture des successions, ou du jour que les donations ont eu leur effet.

Elle n'a d'hypotheque pour l'indemnité des dettes qu'elle a contractées avec son mari, et pour le remploi de ses propres aliénés, qu'à compter du jour de l'obligation ou de la vente.

Dans aucun cas, la disposition du présent article ne pourra préjudicier aux droits acquis à des tiers avant la publication du présent titre.

Discussion du Conseil d'État.

Premiere rédaction. (Séance du 5 vent. an XII, *t.* 5, *p.* 74.)

XLIV (2135). « L'hypotheque existe, indépendamment de toute inscription,

« 1° Au profit des mineurs et interdits sur les immeubles appartenant à leur tuteur, à raison de sa gestion, du jour de l'acceptation de la tutele; et sur les immeubles du subrogé tuteur, pour le cas où, d'après les lois, il devient responsable;

« 2° Au profit des femmes, pour raison de leurs dot et conventions matrimoniales, sur les immeubles appartenant à leur mari, et à compter du jour du mariage. »

Le consul *Cambacérès* voudrait qu'on changeât la définition que l'article XXVI (2117) donne de l'hypotheque légale, et qu'on exprimât que cette hypotheque est celle qui existe par la seule force de la loi. Cette rédaction en indiquerait beaucoup mieux la nature.

Au reste, de quelque maniere qu'on s'exprime, il sera toujours de l'essence des hypotheques légales de tirer toute leur force de la loi.

Cependant lorsqu'on rapproche les articles XXX, XLIII, XLIV (2121, 2134, 2135), il semble que les hypotheques de la nation, qui sont certainement légales, ne pourront plus être conservées que par des inscriptions.

Le C. *Treilhard* répond que la définition de l'art. XXVI (2117) pose sur le principe que, quoique toute hypotheque légale ne soit ainsi appelée que parce qu'elle dérive de la loi immédiatement, il est cependant de ces hypotheques dont l'effet ne doit être assuré que par des inscriptions.

Il en est ainsi, sur-tout du privilége de la nation, sur les biens des comptables.

Les anciennes lois ont dû donner au trésor public une préférence indéfinie. C'était le seul moyen de lui conserver ses droits, alors que les biens pouvaient être clandestinement affectés par des hypotheques.

Mais depuis que l'hypotheque est publique, depuis qu'il est possible de vérifier les charges d'un immeuble et d'en reconnaître la valeur, et qu'il est facile au trésor public de conserver ses droits par des inscriptions que forment les agents qu'il a sur tous les points de la France, la préférence que lui donnaient les anciennes lois est devenue inutile. On arrive au même but par des moyens plus doux et qui ne rendent pas le fisc odieux. Il ne faut que de l'exactitude de la part de ses agents, pour lui donner les sûretés les plus entieres, et certainement on l'obtiendra avec un peu de sévérité contre ceux de ses agents qui négligeraient leurs devoirs. Les pertes, en supposant qu'il y en ait, ne seront que légeres : toujours seront-elles un mal moins fâcheux que la haine dont on entoure le trésor public, si, par des priviléges exorbitants et qui pesent sur tous les citoyens, on le soustrait à l'ordre commun de la législation.

Le Conseil adopte en principe, que l'effet des hypotheques légales de la nation dépendra de la formalité de l'inscription.

Le C. *Tronchet* observe qu'on pourrait inférer du mot *appartenant* employé dans l'article XLIV (2135) que l'hypotheque légale des femmes et des mineurs ne frappe que sur les biens présents des tuteurs : il demande qu'on exprime qu'elle s'étend également sur les biens qui leur surviennent par la suite.

Cet amendement est adopté.

Rédaction communiquée au Tribunat.

XLIV (2135). « L'hypotheque existe *indépendamment de toute inscription*,

« 1° Au profit des mineurs et interdits, sur les immeubles appartenant à leur tuteur, à raison de sa gestion, du jour de l'acceptation de la tutele; et sur les immeubles du subrogé tuteur, pour les cas où, d'après les lois, il devient responsable, et à compter du jour de son acceptation.

« 2° Au profit des femmes, pour raison de leur dot, reprises, et conventions matrimoniales, sur les immeubles de leur mari, et à compter du jour de leur mariage. »

Observations du Tribunat.

La section propose sur cet article des amendements importants, et qui semblent devoir contribuer singulièrement à l'amélioration de la loi.

1° Elle est d'avis qu'on ne doit pas admettre contre les subrogés tuteurs l'hypotheque légale que le projet de loi établit à l'égard des tuteurs et des maris.

Il est de l'intérêt de la société de dégager autant qu'il est possible les immeubles des hypotheques. Or il n'y a pas de nécessité d'imprimer l'hypotheque légale sur les biens du subrogé tuteur. Mais, pour la sûreté de sa responsabilité à cet égard, il est raisonnable de se contenter de l'action que le mineur peut exercer contre lui, lorsqu'il y a lieu à réclamer cette responsabilité. On devrait craindre d'ailleurs que les

citoyens ne fissent tous leurs efforts pour éloigner d'eux les fonctions de subrogés tuteurs, s'ils devaient être grevés d'une hypotheque aussi générale.

2° La section pense qu'il y aurait un grand inconvénient à laisser subsister d'une maniere aussi indéfinie que le fait l'article du projet de loi, l'hypotheque légale des femmes sur les biens des maris.

Les sommes dotales ne doivent avoir d'hypotheque légale, lorsqu'elles proviennent de successions, que du jour de l'ouverture de ces successions. Car c'est seulement alors qu'il y a de la part du mari une administration qui seule peut faire le fondement de l'hypotheque.

Ce qu'on vient de dire pour les successions, s'applique également aux donations.

D'un autre côté si la femme s'oblige conjointement avec son mari, ou si, de son consentement elle aliene ses immeubles, elle ne doit avoir hypotheque sur les biens du mari, pour son indemnité dans ces deux cas, qu'à compter de l'obligation ou de la vente. Il n'est pas juste qu'il y ait une hypotheque avant l'existence de l'acte qui forme l'origine de la créance; et il est odieux que la femme, en s'obligeant ou en vendant postérieurement, puisse primer des créanciers ou des acquéreurs qui ont contracté auparavant avec le mari. C'était là une source de fraudes qu'il est enfin temps de faire disparaître.

D'après ces amendements, la section propose de substituer à l'article XLIV (2135) du projet la rédaction suivante :

« L'hypotheque existe, indépendamment de toute inscription,

« 1° Au profit des mineurs et interdits sur les im-« meubles appartenante à leur tuteur, à raison de sa « gestion, du jour de l'acceptation de la tutele.

« 2° Au profit des femmes pour raison de leurs dot « et conventions matrimoniales sur les immeubles de « leurs maris, à compter du jour de leur mariage.

« Néanmoins la femme n'a hypotheque pour les « sommes dotales qui proviennent de successions à elle « échues, ou de donations à elle faites qu'à compter « de l'ouverture des successions, ou du jour que les « donations ont eu leur effet.

« Elle n'a hypotheque que pour l'indemnité des « dettes qu'elle a contractées avec son mari, et pour « le remploi de ses immeubles aliénés, dans le cas où « il y a lieu, qu'à compter du jour de l'obligation ou « de la vente. »

Rédaction définitive.

(Séance du 22 pluviose an XII, *t.* 5, *p.* 306.)

Le C. *Treilhard* rend compte du résultat de la conférence tenue avec le *Tribunat* sur le titre des *priviléges et hypotheques*.

Il en résulte de légers changements de rédaction, dont il est inutile de parler.

Les observations qui touchent au fond concernent les articles XLIV (2135), XCII (2183), XCIII (2183), CIII (2194) et CVIII (2199).

Sur le n° 1er de l'article XLIV (2135), le *Tribunat* a pensé qu'il n'était pas convenable de donner au mineur une hypotheque légale sur les biens du subrogé tuteur, attendu que celui-ci n'administre pas, et n'agit qu'accidentellement.

La section propose d'adopter ce changement.

La partie de l'article relative *au subrogé tuteur* est retranchée.

Sur le n° 2 du même article (2135), le Tribunat observe qu'il n'est juste de faire remonter l'hypotheque légale de la femme à la date de son mariage, que pour la dot seulement; mais que l'hypotheque, pour remploi et indemnité, ne doit remonter qu'à l'époque de la vente ou de l'obligation qui y donne lieu.

On a dit que la jurisprudence que le parlement de

Paris avait adoptée à cet égard, et qui se trouve consignée dans l'article XLIV (2135), n'était pas universelle. On a ajouté que la rétroactivité qu'il introduit facilite la fraude ; car la femme, à l'aide d'une obligation simulée, peut parvenir à primer les créanciers anciens.

On a proposé en conséquence d'ajouter à l'article ce qui suit :

« La femme n'a hypotheque pour les sommes do-
« tales qui proviennent de successions à elle échues,
« ou de donations à elle faites pendant le mariage,
« qu'à compter de l'ouverture des successions, ou du
« jour que les donations ont eu leur effet.

« Elle n'a hypotheque pour l'indemnité des dettes
« qu'elle a contractées avec son mari, et pour le rem-
« ploi de ses propres aliénés, qu'à compter du jour de
« l'obligation ou de la vente.

« Dans aucun cas, la disposition du présent article
« ne pourra préjudicier aux droits acquis à des tiers
« avant la publication du présent titre. »

La section propose au Conseil d'adopter cette rédaction.

Le consul *Cambacérès* dit que cette rédaction peut n'être pas suffisante, lorsque, dans un contrat de mariage fait dans le système dotal, la femme se sera réservé le privilége de la loi *Assiduis*. On n'a pas vu de ces sortes de stipulations sous le regne de la loi du 11 brumaire an VII, parce qu'elle les rejetait ; mais sous le régime hypothécaire qui va être établi, on les croira permises.

Le C. *Treilhard* répond que la rédaction proposée les exclut.

La rédaction proposée est adoptée.

ARTICLE 2136.

Sont toutefois les maris et les tuteurs tenus de rendre publiques les hypotheques dont leurs

biens sont grevés, et, à cet effet, de requérir eux-mêmes, sans aucun délai, inscription aux bureaux à ce établis, sur les immeubles à eux appartenant, et sur ceux qui pourront leur appartenir par la suite.

Les maris et les tuteurs qui, ayant manqué de requérir et de faire faire les inscriptions ordonnées par le présent article, auraient consenti ou laissé prendre des priviléges ou des hypotheques sur leurs immeubles, sans déclarer expressément que lesdits immeubles étaient affectés à l'hypotheque légale des femmes et des mineurs, seront réputés stellionataires, et comme tels, contraignables par corps.

Discussion du Conseil d'État.

Premiere rédaction. (Séance du 5 ventose an XII, *t.* 5, *p.* 75.)

XLV (2136). « Sont toutefois les maris, les tuteurs « et subrogés tuteurs, chacun pour sa gestion, tenus « de requérir eux-mêmes, sans aucun délai, inscrip- « tion aux bureaux à ce établis, sur les immeubles à « eux appartenant, et sur ceux qui pourront leur « appartenir par la suite.

« Les maris et les tuteurs qui, ayant manqué de « requérir et de faire faire les inscriptions ordonnées « par le présent article, auraient consenti ou laissé « prendre des priviléges et hypotheques sur leurs « immeubles, sans déclarer expressément que lesdits « immeubles étaient affectés à l'hypotheque légale des « femmes et des mineurs, seront réputés stelliona- « taires et comme tels contraignables par corps. »

Le consul *Cambacérès* dit qu'il conviendrait de faire sentir, dans la rédaction, que les inscriptions exigées par cet article n'ont d'autre objet que d'avertir les tiers; autrement, ceux qui n'auraient pas la dis-

cussion sous les yeux, concevraient difficilement comment des hypotheques, qui, suivant les articles précédents, ont de plein droit toute leur force, se trouvent cependant soumises à cette formalité.

Le C. *Tronchet* dit qu'il importe aussi d'expliquer si ces inscriptions donneront lieu aux droits d'hypotheque.

Le C. *Treilhard* dit que la section ne s'est pas occupée des hypotheques sous ce rapport; que ce qui concerne les droits à payer appartient non au Code civil, mais aux lois sur les finances.

Le C. *Tronchet* dit que dans le silence de la loi nouvelle, le conservateur exigera les droits. Cependant, si l'on oblige le mari de les payer, ils seront supportés par la communauté, c'est-à-dire, en partie par la femme; si on les exige du tuteur, ils retomberont sur le mineur.

Il paraît donc nécessaire de s'en expliquer.

On pourrait décider que les droits ne seront perçus qu'au moment où l'on fera valoir l'hypotheque.

Le C. *Treilhard* convient qu'il faut une loi sur ce sujet; mais il persiste à penser qu'elle ne doit pas être placée dans le Code civil.

Le C. *Tronchet* dit que la loi à intervenir aura pour objet de fixer la quotité des droits; mais que la question de savoir par qui ils seront payés, appartient au Code civil, et qu'elle se trouvera même décidée par son silence, contre la femme et contre le mineur.

Le C. *Jollivet* dit que les inscriptions étant prises au nom des femmes et des mineurs, il est juste que les frais en retombent sur eux. Le mari et le tuteur doivent cependant en faire l'avance, car il serait contre l'équité de rendre le conservateur responsable, et de retenir cependant son salaire.

Le C. *Tronchet* dit qu'il n'a pas entendu parler du salaire du conservateur, mais du droit proportionnel.

Au surplus, ce n'est pas pour l'intérêt des femmes

et des mineurs que les inscriptions sont formées, puisque leur hypothèque est indépendante de cette formalité; c'est pour la sûreté des tiers. On ne conçoit donc pas pourquoi la femme et le mineur en feraient les frais.

Le C. *Jollivet* dit que l'acquéreur purgeant les hypothèques contre la femme et contre le mineur, après un délai, les inscriptions sont un acte conservatoire dont ils profitent.

Le C. *Berlier* dit que la proposition du C. Tronchet ne tend pas à faire supporter définitivement au mari ou au tuteur les droits fiscaux de l'inscription; cela serait injuste aussi envers la femme et le mineur, auxquels cette inscription est inutile, puisque la loi veille pour eux, et que leur hypothèque a lieu *indépendamment de toute inscription*.

Cette inscription a donc purement lieu dans l'intérêt public, et n'a pour objet que d'avertir les tiers; mais puisqu'elle est d'ordre public, elle devrait être affranchie de tous droits fiscaux : il semble à l'opinant que la proposition est là toute entière, et il la trouve fort juste.

Le C. *Duchâtel* pense que, sous le rapport de l'intérêt du fisc, le paiement des droits peut être différé; mais que le salaire du conservateur doit être payé à l'instant.

Le C. *Bérenger* dit que la loi sur l'enregistrement recevra nécessairement des modifications. Lorsqu'on s'en occupera, on pourra régler aussi les droits d'hypothèque; mais toute disposition sur ce sujet serait déplacée dans le Code civil.

Le *Premier Consul* dit que l'article ne préjuge pas la question.

L'article est adopté.

ARTICLE 2137.

Les subrogés tuteurs seront tenus sous leur

responsabilité personnelle, et sous peine de tous dommages et intérêts, de veiller à ce que les inscriptions soient prises sans délai sur les biens du tuteur, pour raison de sa gestion, même de faire faire lesdites inscriptions.

2138.

A défaut par les maris, tuteurs, subrogés tuteurs, de faire faire les inscriptions ordonnées par les articles précédents, elles seront requises par le commissaire du gouvernement près le tribunal civil du domicile des maris et tuteurs, ou du lieu de la situation des biens.

2139.

Pourront les parents, soit du mari, soit de la femme, et les parents du mineur, ou, à défaut de parents, ses amis, requérir lesdites inscriptions; elles pourront être aussi requises par la femme et par les mineurs.

2140.

Lorsque, dans le contrat de mariage, les parties majeures seront convenues qu'il ne sera pris d'inscription que sur un ou certains immeubles du mari, les immeubles qui ne seraient pas indiqués pour l'inscription, resteront libres et affranchis de l'hypotheque pour la dot de la femme, et pour ses reprises et conventions matrimoniales. Il ne pourra pas être convenu qu'il ne sera pris aucune inscription.

Discussion du Conseil d'Etat.

Premiere rédaction. (Séance du 5 vent. an XII, *t.* 5, *p.* 77.)

XLIX (2140). « Lorsque dans le contrat de ma-

« riage les parties seront convenues qu'il ne sera pris « aucune inscription sur les immeubles du mari, ou « qu'il n'en sera pris que sur un ou certains immeu- « bles, tous les immeubles du mari, ou ceux qui ne « seraient pas indiqués pour l'inscription, resteront « libres et affranchis de l'hypotheque pour la dot de « la femme et pour ses reprises. »

Le C. *Bérenger* observe que cet article, en soi très-sage, est cependant incomplet : il pourvoit aux mariages à venir, mais il ne s'occupe pas des mariages déjà contractés, et n'offre aux maris actuellement engagés aucun moyen d'affranchir une partie de leurs immeubles.

Le C. *Tronchet* dit qu'une loi transitoire sur ce sujet serait inutile. Les maris qui voudront aliéner ou engager quelques uns de leurs immeubles, feront, comme autrefois, intervenir leurs femmes au contrat, pour s'engager avec eux, ou pour renoncer à leurs hypotheques.

Le C. *Bérenger* demande que cette modification soit généralisée par le Code civil, attendu que, sous le régime dotal, la femme ne peut s'obliger que dans un petit nombre de cas.

Le C. *Treilhard* dit que l'observation du C. Bérenger se rattache à l'article LIII (2144).

Le C. *Bigot-Préameneu* voudrait que l'art. XLIX (2140) n'autorisât les parties qu'à restreindre les hypotheques, et ne permît pas d'en affranchir la totalité des immeubles du mari.

On objectera que si les parties peuvent se donner tous leurs biens, elles peuvent, à plus forte raison, stipuler qu'ils ne seront pas grevés d'hypotheques.

Mais on suppose ici entre les deux hypotheses une parité qui n'existe pas ; car les donations sont soumises à des conditions, et sur-tout à celle d'être révocables par la survenance d'enfants.

Le C. *Treilhard* répond qu'au moment ou les parties arrêtent leurs conventions matrimoniales, elles

jouissent de la liberté la plus illimitée de stipuler ce qu'il leur plaît ; elles peuvent se donner tous leurs biens : comment donc leur refuser le droit, beaucoup moins considérable, de convenir que les biens du mari ne seront pas chargés des hypotheques de la femme ?

On objecte qu'une donation devient réductible par la survenance d'enfants.

Mais il faut prendre garde qu'elle n'est réduite que pour les enfants. Par rapport à la femme, tout est consommé, et la donation a irrévocablement ses effets.

Le *Premier Consul* dit que le C. Treilhard s'est appuyé sur le principe que qui peut plus, peut moins.

Ce principe est incontestable, lorsqu'il s'agit de choses du même ordre ; mais il ne peut être appliqué, lorsqu'il s'agit de choses d'un ordre différent : alors, il faut examiner si celui qui peut faire une chose, peut aussi en faire une autre. Point de doute que celui à qui la loi permet de donner cent mille francs, ne puisse à plus forte raison en donner cinquante mille ; mais il est difficile de concevoir comment une femme, qui manifeste l'intention de retenir la propriété de ses biens, pourrait cependant, dans un excès de confiance, se dépouiller de toute sûreté, et renoncer à des hypotheques que la loi lui donne sans son fait, parce que la loi a jugé qu'elles lui sont nécessaires.

Le consul *Cambacérès* dit que l'objection a la même force contre l'article L (2141), qui autorise des parents à dépouiller un enfant de toutes les hypotheques que la loi lui assure.

A l'égard de l'article XLIX (2140), si sa disposition devait être admise, il conviendrait d'en borner du moins l'effet à la femme majeure.

Le C. *Maleville* dit qu'il n'y a aucune raison solide pour autoriser la femme, même majeure, à renoncer, par son contrat de mariage, à toute hypotheque sur les biens de son mari : pour un cas absolument

possible, où il serait de l'intérêt des deux époux que cette renonciation se fît, il y en aurait cent, où, au moyen d'une pareille clause, un séducteur corrompu abuserait de la faiblesse du sexe pour satisfaire impunément ses passions, aux dépens de la fortune de sa femme.

Et l'on ne peut pas dire que les parents de la femme s'opposeront à une pareille stipulation, si elle est contraire à ses intérêts; car une femme majeure n'a besoin du consentement de personne pour régler les conventions de son mariage.

Ce n'est pas, d'ailleurs, pour l'intérêt de la femme seule que la loi a voulu qu'elle eût de droit une hypotheque sur les biens de son mari; c'est bien plutôt pour l'intérêt des enfants, et pour leur réserver une ressource en cas que le mari vienne à perdre sa fortune. Mais peut-on mettre en balance, avec cette vue bienfaisante de la loi, l'appât accidentel, et si souvent trompeur, de quelque spéculation mercantile, et pour cela compromettre la subsistance des enfants, et priver les familles de cette ressource assurée?

Que si la renonciation à toute hypotheque ne peut être adoptée, même à l'égard de la femme majeure, à plus forte raison doit-elle être rejetée dans l'intérêt de la femme mineure, ou dans celui des mineurs, relativement à leur tuteur.

Il y a une maxime vulgaire qui dit que celui qui est habile à contracter mariage, l'est aussi pour faire toutes les conventions y relatives; mais cela s'entend des conventions ordinaires à ces sortes de contrats, et non d'une clause aussi insolite, aussi greveuse que celle qu'on propose: ainsi, dans le cas d'une association générale de tous biens, ou d'un ameublissement de tous leurs immeubles, consentis par des femmes mineures, elles ont été restituées contre ces conventions extraordinaires; comment donc la loi pourrait-elle les autoriser à mettre bien plus ou-

vertement tout leur patrimoine dans le danger imminent de périr, tandis que la justice devrait les relever d'une renonciation aussi étrange, si elles avaient eu la faiblesse de s'y prêter?

Le C. *Bérenger* dit que la proposition du C. Bigot-Préameneu est appuyée sur un principe qu'il ne croit pas exact; elle suppose que les personnes qui se marient n'entendent pas leurs intérêts, tandis que la loi suppose le contraire, en leur laissant, à tous autres égards, la liberté indéfinie de régler leurs conventions.

Il y a des positions qui donnent à la femme intérêt à ce que les biens de son mari demeurent libres. Dans l'état actuel des choses, les hypotheques gênent l'amélioration des fortunes. Or, le mari étant choisi par la femme et par la famille, qui donne la dot, comment empêcher les parties d'arrêter ce qui leur convient également à toutes?

Elles prendront certainement les précautions qui sont nécessaires; et s'il en est qu'elles écartent, ce ne peut être que par la raison qu'elles les jugent dangereuses.

On parlera de l'intérêt des enfants; mais c'est sur cet intérêt que les parties reglent leur stipulation, beaucoup plus que sur leur intérêt individuel.

La prohibition qu'on propose ne doit donc être admise que pour le cas exprimé dans l'art. L (2141).

Le C. *Bigot-Préameneu* dit que la conséquence de ce système serait qu'il ne faut pas d'hypotheques légales; car si elles sont reconnues nécessaires, on ne peut permettre à la femme d'y renoncer, sans supposer qu'elle sera plus sage que la loi: tout ce qu'on peut lui accorder, c'est la faculté de les restreindre.

Le C. *Bérenger* répond que ces sortes d'hypotheques ne sont appelées légales que parce qu'elles sont établies par la loi; mais il ne s'ensuit pas que ceux à qui la loi les donne doivent être privés du droit d'y renoncer.

Le consul *Cambacérès* dit que personne n'a le pouvoir de renoncer à ce qui est d'ordre public.

Le Consul ajoute qu'il prévoyait cette difficulté, lorsqu'il proposait une définition qui tendait à faire sentir que les hypotheques légales étant établies par la seule autorité de la loi, indépendamment de toute autre volonté et de toute formalité, il était impossible d'y renoncer.

Si cette faculté existait, l'hypotheque ne serait plus l'hypotheque de la loi; ce serait une hypotheque proposée par la loi à ceux à qui il plairait de la laisser subsister. Quand la loi couvre un individu de sa protection, il n'est permis ni à celui qu'elle protege, ni à tout autre, de repousser ce bienfait.

On est convenu qu'il en doit être ainsi à l'égard de la femme mineure. Peut-être le principe ne s'applique-t-il pas aussi évidemment à la femme majeure. Cependant les lois la considerent aussi comme un être faible et qui a besoin de protection. Cette supposition est la base de plusieurs dispositions : on ne pourrait l'écarter, à l'égard des hypotheques légales, sans mettre la législation en contradiction avec elle-même.

Le C. *Treilhard* dit que les hypotheques légales sont établies pour la conservation des droits de la femme pendant le mariage; leur effet ne doit pas s'étendre plus loin : mais avant le mariage, les parties peuvent tout ce qu'elles veulent, et la femme ne peut avoir de droits que ceux qui lui ont été assurés par son contrat, et tel qu'il a plu aux parties de les régler. C'est par ce motif qu'il leur est permis de se donner indéfiniment : sans cette liberté absolue de régler les conditions du mariage, beaucoup de mariages n'auraient pas lieu.

Le C. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely) dit qu'autrefois la femme avait la faculté de lever son hypotheque légale sur un bien, en apposant sa signature à l'acte par lequel il était aliéné : elle n'est donc pas,

comme on le prétend, dans l'impossibilité absolue de donner main-levée. Quelquefois même, il y a un intérêt très-pressant d'affranchir les biens du mari de toute hypotheque, ne fût-ce que lorsqu'il faut établir les enfants. Or, puisque la femme peut anéantir l'hypotheque légale après le mariage, elle le peut, à plus forte raison, avant, si quelque motif raisonnable la porte à y consentir.

Le consul *Cambacérès* dit que la faculté de lever ses hypotheques légales n'était accordée à la femme que dans le système coutumier.

Le C. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely) répond qu'elle n'existait pas dans le système du droit écrit, parce que le bien dotal était inaliénable.

Le consul *Cambacérès* dit que ce motif ne s'applique pas au cas où la dot était en argent : cependant il n'y en avait aucun où il fut permis à la femme de se dépouiller de ses hypotheques légales.

Le *Premier Consul* dit qu'il conçoit fort bien qu'on admette la femme à donner tout ce qu'elle possede, même sa dot ; mais qu'il ne conçoit pas qu'on puisse lui permettre de changer sa condition. La qualité d'épouse est un état dans l'ordre social ; donc, si la femme pouvait renoncer aux droits inhérents à sa qualité, il lui serait permis de changer son état. Un tel droit ne peut appartenir à personne.

La section fonde son système sur ce que, de droit commun, les parties ont la liberté la plus indéfinie de régler comme il leur plaît leurs conventions matrimoniales. Cependant la section reconnaît, d'un autre côté, que, de droit commun, cette liberté ne va pas jusqu'à faire renoncer la femme à la totalité de ses hypotheques légales ; car elle propose une disposition formelle pour l'y autoriser.

Au surplus, cette disposition anéantirait en entier les hypotheques légales. La renonciation deviendrait une clause de style, et la femme qui l'aurait souscrite sans en comprendre l'effet, serait dans la suite fort

étonnée de se trouver, contre son intention, privée de toute sûreté.

Le C. *Berlier* dit que la loi, récemment portée, relativement au *Contrat de mariage*, ne limite la volonté des parties qu'autant que leurs conventions deviendraient contraires ou aux bonnes mœurs, ou à certains droits de famille exprimés aux articles II et III (1388 et 1389) de cette loi, ou à une disposition formellement prohibitive.

Cela posé, et faisant application de ces principes à la question actuelle, on ne saurait soutenir que la stipulation dont il s'agit soit contraire aux bonnes mœurs; et l'on ne trouvera dans les parties déjà décrétées du Code, nulle disposition qui la défende: elle est donc conforme à la législation la plus récente.

Reviendra-t-on sur ce point pour imposer une restriction nouvelle? Il faudrait, pour cela, que la loi qu'on discute modifiât celle qui a déjà été adoptée; et, outre l'inconvénient de varier en si peu de temps, l'opinant n'aperçoit, dans la disposition restrictive, qu'une entrave peu conciliable avec beaucoup d'autres dispositions du Code.

Le consul *Cambacérès* dit qu'il est persuadé que les hypotheques légales et l'inaliénabilité de la dot conservent les familles, en assurant la subsistance des enfants. La législation a toujours reposé sur ce principe. Si depuis quelque temps on s'en est écarté, ce n'a été que pour faciliter la circulation des immeubles, ou plutôt pour les obtenir à vil prix; car toute la faveur des lois nouvelles a été pour les acquéreurs.

Aujourd'hui on revient à d'autres maximes. On rétablit les hypotheques légales; il ne faut donc pas atténuer ce système par des dispositions qui en ruineraient presque entièrement l'effet.

La renonciation des femmes aux hypotheques légales n'est un avantage pour elles que dans le cas où la spécialisation devient nécessaire. Il est certain, en effet, qu'un homme opulent ne consentirait point

à se marier, s'il devait par cela seul tomber dans un état d'interdiction. Il est donc raisonnable et juste de permettre à la femme de renoncer à une partie de ses hypothèques légales. Si, par exemple, un citoyen qui possède pour trois cent mille francs d'immeubles, épouse une personne qui lui apporte en dot cinquante mille francs, il n'y a point de nécessité que tous ses biens soient grevés ; et alors, la femme doit pouvoir renoncer aux hypothèques que la loi lui donne sur l'universalité des immeubles, pour se réduire à un gage plus proportionné aux obligations du mari. Mais cette modification est la seule qui puisse se concilier avec le système des hypothèques légales. Une renonciation totale de la part de la femme anéantirait ce système.

Le C. *Treilhard* dit que si l'on admet le principe que ce n'est point la loi qui fait les contrats de mariage, mais qu'ils doivent être l'ouvrage des parties, il est impossible de leur refuser la liberté indéfinie de stipuler ce qu'il leur plaît.

Le C. Treilhard est d'avis que les hypothèques légales de la femme doivent exister de plein droit sur tous les biens du mari. Peut-être consentirait-il à ce qu'elles ne pussent point être restreintes dans leur généralité pendant le cours du mariage ; mais avant le mariage, mais lorsque la dot n'existe pas encore, comment refuser aux parties le droit de stipuler qu'il n'y aura point d'hypothèques légales ?

Les parents de la femme pouvaient ne lui point donner de dot. Ils doivent donc être maîtres des conditions sous lesquelles ils lui en constituent une.

Le C. *Tronchet* dit que ce raisonnement pose sur une équivoque. Sans doute, il n'y a point de dot tant que le mariage n'est point fait ; mais le contrat de mariage et le mariage sont deux choses indivisibles. Le contrat règle la condition de la femme, non dans le cas où elle resterait fille, mais pour le temps où elle aura revêtu la qualité d'épouse.

Quel est l'objet des hypotheques légales ? C'est de défendre la faiblesse de la femme, même contre le mari. Si donc on lui accorde le droit d'y renoncer, on lui donne en même temps le pouvoir de changer son état de femme. Ce serait blesser l'ordre public, qui seul peut régler l'état de chacun.

Il suffit que la femme ait la faculté d'affranchir des immeubles déterminés.

Le C. *Treilhard* convient que l'effet du contrat de mariage est de régler la condition de la femme sous le mariage; mais il n'admet pas les conséquences qu'on vient de tirer de ce principe.

Avant le mariage, les époux peuvent tout se donner ; après le mariage, ils ne le peuvent plus. Avant le mariage, les parties sont tellement libres de régler comme il leur plait la constitution de dot, qu'elles peuvent même accorder au mari le pouvoir d'aliéner les biens dotaux. Cette faculté est certainement bien plus étendue que celle de renoncer aux hypotheques légales.

On ne doit pas craindre l'abus du droit de renoncer aux hypotheques, lorsqu'au moment où les parties en usent, elles sont entourées des conseils d'une famille entiere.

Enfin, il est impossible que ceux qui ont le droit de ne point donner de dot, ne soient pas les maîtres des conditions, lorsqu'ils veulent bien en constituer une.

Le *Premier Consul* dit qu'ils n'en sont pas les maîtres ; qu'il n'est permis à personne de donner sous des conditions qui dérogent à une loi d'ordre public.

Le C. *Berlier* dit que, dans cette discussion, l'attention s'est fixée d'une maniere peut-être trop exclusive sur la *dot*, c'est-à-dire, sur les deniers dotaux que la femme se constitue, ou qui lui sont constitués par ses parents : il faut apercevoir aussi le cas très-ordinaire où le mari fait des avantages considérables à une femme qui n'a aucun bien personnel : peut-il

être, en ce cas, interdit au mari d'affranchir ses biens de l'inscription, et ne peut-il faire de cet affranchissement une condition de sa libéralité ? Il faut aller jusque-là pour accueillir la prohibition générale qu'on provoque.

L'opinant repousse cette idée, et trouve dans l'espece qu'il vient de citer un motif de plus en faveur de la liberté des stipulations : il observe, au surplus, que la vigilance de l'intérêt personnel est le guide le plus éclairé qu'on puisse avoir en cette matiere ; la femme et sa famille ne se départiront pas du bénéfice légal, sans de bonnes raisons ; mais il leur appartient essentiellement d'être les régulateurs d'une affaire qui est bien la leur.

Le *Premier Consul* répond qu'on doit refuser au mari, même lorsqu'il avantage sa femme, le droit de la faire renoncer aux hypotheques légales ; sa libéralité n'est pas désintéressée ; il ne donne que pour obtenir la main d'une femme qui lui convient. Ce mari est ordinairement un vieillard. Il ne faut pas, qu'après avoir fait consentir la femme à l'épouser, en lui présentant certains avantages, il puisse à son gré les lui retrancher et la laisser sans ressource.

Le C. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely) dit qu'il ne tient pas à l'article XLIX (2140), si l'on admet que la femme, pendant le mariage, pourra donner main-levée de ses hypotheques légales. Dans le cas contraire, et si l'on se propose d'établir, sous ce rapport, un régime plus sévere que celui qui existait avant la loi du 11 brumaire an VII, la disposition qu'on discute paraît indispensable.

D'ailleurs, on a déclaré les biens dotaux aliénables sous le régime de la communauté ; ils ne sont inaliénables que sous le régime dotal : cependant on généralise ce dernier régime, si l'on étend le système de l'inaliénabilité.

Le consul *Cambacérès* dit qu'il ne s'agit point de changer les dispositions qui se trouvent au titre du

Contrat de Mariage, mais seulement de donner des effets sérieux et réels au système des hypothèques légales qui a été adopté. Ce serait, par exemple, une dérision que de réduire à un immeuble de mille francs l'hypothèque d'une dot de trois cent mille francs.

La renonciation générale aux hypothèques légales ne peut, dans aucun cas, être avantageuse à la femme; on ne peut donc l'admettre sans ruiner le système.

Le consul propose de réduire l'article à ces termes:

« Lorsque, dans le contrat de mariage, les parties « majeures seront convenues qu'il ne sera pris d'ins- « cription que sur un ou certains immeubles du mari, « immeubles qui ne seraient pas indiqués, etc. »

Cette rédaction est adoptée.

Le C. *Tronchet* voudrait que l'article contînt une prohibition formelle de toute stipulation tendant à opérer une renonciation générale de la part de la femme.

Le C. *Jollivet* propose de distinguer entre le régime dotal et celui de la communauté, ce dernier ne pouvant se concilier avec aucun système prohibitif, attendu qu'il permet à la femme de s'obliger avec son mari.

Le C. *Tronchet* dit que, même en pays coutumier, jamais la renonciation générale aux hypothèques légales n'a été permise dans les contrats. Avant le mariage, la conduite du mari n'est pas encore connue; elle l'est après le mariage. Ainsi la femme qui renonce alors à une partie de ses hypothèques, n'agit pas avec discernement.

Le C. *Treilhard* préférerait d'interdire la renonciation aux hypothèques pendant le mariage. Avant, le mari ne peut trouver mauvais que la femme et sa famille s'y refusent; au lieu que le refus qui interviendrait après le mariage, pourrait blesser le mari et troubler la paix du ménage.

Le *Conseil* admet la disposition de l'article XLIX (2140) qui permet la spécialisation, et rejette celle

qui autoriserait la femme à renoncer, avant le mariage, à la totalité de ses hypotheques légales.

Le C. *Tronchet* reproduit la proposition qu'il a faite de prohiber formellement la renonciation générale, avant le mariage, aux hypotheques légales. Il la croit nécessaire, afin d'empêcher qu'on ne tire de fausses conséquences de la disposition du titre du *Contrat de mariage*, qui donne aux epoux une liberté indéfinie dans les stipulations.

Le C. *Berlier* avoue que, pour remplir le vœu que la majorité du Conseil vient de manifester, il ne suffirait pas de retrancher de l'article ce qui a déplu au plus grand nombre ; qu'il faut que la restriction soit formellement énoncée et en termes prohibitifs ; sans quoi, la faculté qu'on a voulu proscrire résulterait du système général de la législation.

Cet amendement est adopté.

ARTICLE 2141.

Il en sera de même pour les immeubles du tuteur, lorsque les parents, en conseil de famille, auront été d'avis qu'il ne soit pris d'inscription que sur certains immeubles.

Dicussion du Conseil d'Etat.

Premiere rédaction. (Séance du 5 ventose an XII, *t. 5, p. 85.*)

L (2141). « Il en sera de même pour les immeubles « du tuteur, lorsque les parents, dans l'assemblée de « famille, auront été d'avis qu'il ne soit pas pris d'ins- « cription, ou qu'il n'en soit pris que sur certains im- « meubles. »

Le C. *Treilhard* dit que cet article doit être restreint conformément à ce qui a été dit sur l'article précédent.

L'article est adopté avec cet amendement.

ARTICLE 2142.

Dans le cas des deux articles précédents, le mari, le tuteur et le subrogé tuteur, ne seront tenus de requérir inscription que sur les immeubles indiqués.

2143.

Lorsque l'hypotheque n'aura pas été restreinte par l'acte de nomination du tuteur, celui-ci pourra, dans le cas où l'hypotheque générale sur ses immeubles excéderait notoirement les sûretés suffisantes pour sa gestion, demander que cette hypotheque soit restreinte aux immeubles suffisants pour opérer une pleine garantie en faveur du mineur.

La demande sera formée contre le subrogé tuteur, et elle devra être précédée d'un avis de famille.

2144.

Pourra pareillement, le mari, du consentement de sa femme, et après avoir pris l'avis des quatre plus proches parents d'icelle, réunis en assemblée de famille, demander que l'hypotheque générale sur tous ses immeubles, pour raison de la dot, des reprises et conventions matrimoniales, soit restreinte aux immeubles suffisants pour la conservation entiere des droits de la femme.

Discussion du Conseil d'État.

(Séance du 5 ventose an XII, *t. 5, p. 86.*)

Le C. *Bérenger* demande que la loi se borne à dire qu'on prendra l'avis de l'assemblée de famille, sans

exiger que cette assemblée soit composée des parents les plus proches, parce qu'ils peuvent être actuellement éloignés.

Le consul *Cambacérès* dit qu'il craint, si cet amendement est admis, que la disposition de l'article ne dégénère en pure formalité; qu'alors on composera l'assemblée de personnes indifférentes et que rien n'attache aux intérêts des parties.

Le C. *Berlier* dit que la loi ne doit point vouloir l'impossible, et qu'il faut ici, comme au titre *des Tutelles*, entendre par *plus proches parents*, les plus proches parmi ceux qui se trouvent dans un rayon donné.

L'article est adopté.

ARTICLE 2145.

Les jugements sur les demandes des maris et des tuteurs, ne seront rendus qu'après avoir entendu le commissaire du gouvernement, et contradictoirement avec lui.

Dans le cas où le tribunal prononcera la réduction de l'hypotheque à certains immeubles, les inscriptions prises sur tous les autres seront rayées.

CHAPITRE IV.

Du mode de l'Inscription des Priviléges et Hypotheques.

2146.

Les inscriptions se font au bureau de conservation des hypotheques dans l'arrondissement duquel sont situés les biens soumis au privilége ou a l'hypotheque. Elles ne produisent aucun effet si elles sont prises dans le délai pendant

lequel les actes faits avant l'ouverture des faillites sont déclarés nuls.

Il en est de même entre les créanciers d'une succession, si l'inscription n'a été faite par l'un d'eux, que depuis l'ouverture, et dans le cas où la succession n'est acceptée que par bénéfice d'inventaire.

2147.

Tous les créanciers inscrits le même jour, exercent en concurrence une hypotheque de la même date, sans distinction entre l'inscription du matin et celle du soir, quand cette différence serait marquée par le conservateur.

Discussion du Conseil d'État.

(Séance du 10 ventose an XII, *tome 5, pag.* 160.)

Le consul *Cambacérès* objecte que celui qui a fait inscrire le matin, a l'avantage de l'antériorité de date sur celui qui n'a fait inscrire que le soir, et qu'il paraît juste de le lui conserver.

Le C. *Treilhard* répond que la section a craint la collusion entre le conservateur des hypotheques et les créanciers. En effet, lorsque plusieurs créanciers se présenteraient le même jour, le conservateur deviendrait le maître de donner l'antériorité à celui qu'il lui plairait, si l'inscription faite le matin devait primer celle qui ne serait faite que le soir.

Le C. *Jollivet* dit que la regle établie par l'article a toujours été en usage depuis la loi du 11 brumaire an VII.

L'article est adopté.

ARTICLE 2148.

Pour opérer l'inscription, le créancier représente, soit par lui-même, soit par un tiers, au conservateur des hypotheques, l'original en brevet, ou une expédition authentique du jugement ou de l'acte qui donne naissance au privilége ou à l'hypotheque.

Il y joint deux bordereaux écrits sur papier timbré, dont l'un peut être porté sur l'expédition du titre; ils contiennent,

1° Les nom, prénoms, domicile du créancier, sa profession, s'il en a une, et l'élection d'un domicile pour lui, dans un lieu quelconque de l'arrondissement du bureau;

2° Les nom, prénoms, domicile du débiteur, sa profession, s'il en a une connue, ou une désignation individuelle et spéciale, telle, que le conservateur puisse reconnaître et distinguer, dans tous lescas, l'individu grevé d'hypotheque;

3° La date et la nature du titre;

4° Le montant du capital des créances, exprimées dans le titre, ou évaluées par l'inscrivant, pour les rentes et prestations, ou pour les droits éventuels, conditionnels ou indéterminés, dans les cas où cette évaluation est ordonnée; comme aussi le montant des accessoires de ces capitaux, et l'époque de l'exigibilité;

5° L'indication de l'espece et de la situation des biens sur lesquels il entend conserver son privilége ou son hypotheque.

Cette derniere disposition n'est pas nécessaire dans le cas des hypotheques légales ou judiciai-

res : à défaut de convention, une seule inscription, pour ces hypotheques, frappe tous les immeubles compris dans l'arrondissement du bureau.

2149.

Les inscriptions à faire sur les biens d'une personne décédée, pourront être faites sous la simple désignation du défunt, ainsi qu'il est dit au numéro 2 de l'article précédent.

2150.

Le conservateur fait mention, sur son registre, du contenu aux bordereaux, et remet au requérant, tant le titre ou l'expédition du titre, que l'un des bordereaux, au pied duquel il certifie avoir fait l'inscription.

2151.

Le créancier inscrit pour un capital produisant intérêt ou arrérages, a droit d'être colloqué pour deux années seulement, et pour l'année courante, au même rang d'hypotheque que pour son capital; sans préjudice des inscriptions particulieres à prendre, portant hypotheque, à compter de leur date. pour les arrérages autres que ceux conservés par la premiere inscription.

Rédaction communiquée au Tribunat.

LX (2151). « Le créancier inscrit pour un capital « produisant intérêt ou arrérages, *a droit de venir*, « pour deux années seulement, et pour l'année cou- « rante, au même rang d'hypotheque que pour son « capital; sans préjudice des inscriptions particu- « lieres à prendre, portant hypotheque à compter de

« leur date, *pour les arrérages échus depuis*, à mesure « de leur échéance, et non prescrits. »

Observations du Tribunat.

Dire « a droit d'être colloqué » au lieu de « a droit de venir »; et dire « pour les arrérages échus autres « que ceux conservés par la premiere inscription » au lieu de « pour les arrérages échus depuis.

ARTICLE 2152.

Il est loisible à celui qui a requis une inscription, ainsi qu'à ses représentants, ou cessionnaires par acte authentique, de changer sur le registre des hypotheques le domicile par lui élu, à la charge d'en choisir et indiquer un autre dans le même arrondissement.

Discussion du Conseil d'État.

Premiere rédaction. (Séance du 10 vent. an XII, *t.* 5, *p.* 160.)

LXI (2152). « Il est loisible à celui qui a requis une « inscription, ainsi qu'à ses représentants ou cession- « naires, de changer sur le registre des hypotheques « le domicile par lui élu, à la charge d'en choisir et « indiquer un autre dans le même arrondissement. »

Le C. *Jollivet* propose d'expliquer que la disposition de cet article n'est applicable qu'au cas où la cession et le transport sont constatés par un acte authentique. On ne pourrait donner le même effet aux actes sous seing privé sans favoriser les changements frauduleux de domicile.

L'article est adopté avec cet amendement.

ARTICLE 2153.

Les droits d'hypotheque purement légale de la nation, des communes et des établissements publics, sur les biens des comptables, ceux des mineurs ou interdits sur les tuteurs, des femmes mariées sur leurs époux, seront inscrits sur la représentation de deux bordereaux, contenant seulement,

1° Les nom, prénoms, profession et domicile réel du créancier, et le domicile qui sera par lui, ou pour lui, élu dans l'arrondissement;

2° Les nom, prénoms, profession, domicile, ou désignation précise du débiteur;

3° La nature des droits à conserver, et le montant de leur valeur quant aux objets déterminés, sans être tenu de le fixer quant à ceux qui sont conditionnels, éventuels ou indéterminés.

Discussion du Conseil d'Etat.

Premiere rédaction. (Séance des 3 et 10 ventose an XII, *t. 5, p.* 30 et 161.)

LXII (2153). « Les droits d'hypotheque purement « légale de la nation et établissements publics sur les « comptables, des mineurs ou interdits sur les tuteurs « ou subrogés tuteurs, des femmes mariées sur leurs « époux, seront inscrits sur la représentation de deux « bordereaux, contenant seulement,

« 1° Les nom, prénoms, profession et domicile réel « du créancier, et le domicile qui sera par lui, ou « pour lui, élu dans l'arrondissement;

« 2° Les nom, prénoms, profession, domicile, ou « désignation précise du débiteur;

« 3° La nature des droits à conserver, et le montant

« de leur valeur quant aux objets déterminés, sans « être tenu de le fixer quant à ceux qui sont condi- « tionnels, éventuels ou indéterminés.

« Ces inscriptions seront reçues sans aucune avance « des salaires du conservateur, sauf son recours contre « les grevés d'hypotheques. »

Le C. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely) demande si celui qui fera inscrire les hypotheques dont parle cet article, sera tenu d'avancer les droits du fisc.

Le C. *Treilhard* répond que cette question doit être renvoyée aux lois particulieres annoncées par l'article XI (2098).

Le C. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely) dit qu'on ne peut en différer la décision jusqu'à l'époque où ces lois seront portées, parce que les commissaires du Gouvernement rencontreraient peut-être quelque difficulté à requérir l'inscription des hypotheques légales.

Le C. *Treilhard* répond qu'ils peuvent se servir de la disposition de l'article LXIV (2155).

Le C. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely) dit que l'article LXIV (2155) contenant une disposition suffisante, le dernier alinéa de l'article LXII (2153) devient inutile ; il en demande la suppression.

L'article est adopté avec cet amendement.

ARTICLE 2154.

Les inscriptions conservent l'hypotheque et le privilége pendant dix années, à compter du jour de leur date : leur effet cesse, si ces inscriptions n'ont été renouvelées avant l'expiration de ce délai.

Discussion du Conseil d'État.

Prémiere rédaction. (Séance du 10 ventose an XII, *t.* 5, *p.* 161.)

LXIII (2154). « Les inscriptions conservent les

« priviléges et hypothèques, à compter du jour de « leur date, pendant tout le temps que durent l'obli- « gation et l'action personnelle contre le débiteur, « ou pendant tout celui que dure l'action hypothé- « caire contre le tiers détenteur, quand le bien chargé « d'hypothèque est dans ses mains. »

Le C. *Treilhard* dit qu'on a observé que si l'effet des inscriptions avait la durée que lui donne cet article, un temps viendrait où il serait presque impossible de les découvrir dans les énormes volumes des registres hypothécaires.

La section a pensé que cet inconvénient ne se ferait sentir que dans un certain nombre d'années, et que, si alors il a quelque réalité, on pourra y remédier par une loi particulière.

Le consul *Cambacérès* dit que cependant, si les registres sont trop volumineux et trop anciens, il sera plus facile d'intercaler frauduleusement des inscriptions.

Le C. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely) dit que cette fraude sera toujours difficile avec une régie aussi bien organisée que la régie de l'enregistrement. Elle serait aperçue par les inspecteurs et par les contrôleurs. Elle ne se pratiquera pas plus pour les hypothèques que pour l'enregistrement, à l'égard duquel on n'en a pas d'exemple.

Le C. *Crétet* dit qu'on s'attache trop à ménager la négligence des citoyens. Il ne faut pas que les égards aillent jusqu'à donner occasion au désordre. Cependant il serait inévitable, s'il fallait, comme à Paris, où cinq cents registres font le service, chercher les traces d'une inscription faite depuis long-temps, par un homme décédé. D'ailleurs, les frais de recherches seraient très-considérables.

Il serait préférable de fixer un temps pendant lequel l'inscription conserverait ses effets. Si dix ans paraissent trop courts, on peut porter le délai à quinze ou à vingt ans.

Le C. *Berlier* partage l'avis du C. Crétet; il lui semble en effet impossible de calculer la durée de l'inscription sur celle de l'obligation personnelle, car alors il n'y aurait plus de terme connu.

En effet, et bien que la plus longue prescription doive être désormais de trente ans, l'obligation personnelle peut durer cent ans et plus, si elle est suffisamment entretenue par des actes conservatoires.

D'un autre côté, et sans cela même, la prescription de l'obligation personnelle peut ne s'accomplir que par un laps de temps supérieur à trente ans, s'il y a eu des minorités.

Il faut donc renoncer à prendre la durée de l'obligation personnelle pour mesure de celle de l'inscription, si l'on ne veut point embarrasser le système adopté; et s'il faut prendre un terme fixe pour la durée de l'inscription, il est fort simple de s'en tenir à celui de dix ans, établi par la loi du 11 brumaire an VII, et en usage aujourd'hui.

Le C. *Treilhard* dit que la section ne s'est pas dissimulé ces objections; mais elle a considéré que l'article ne change rien au passé, en même temps qu'il conseille plus de faveur à la loi.

Le C. *Crétet* dit que le public est accoutumé à l'idée que les inscriptions ne durent que dix ans, et qu'elle ne se présente pas à lui avec défaveur; mais qu'il faut ne pas donner aux inscriptions une durée tellement longue, qu'on ne puisse presque plus les retrouver sur les registres.

Le C. *Bérenger* dit que cet inconvénient serait inévitable dans le système de la section.

Il ajoute que le C. Berlier a fait un raisonnement péremptoire. Pourquoi l'inscription durerait-elle plus long-temps que l'action qui se prescrit par trente ans?

Le C. *Jollivet* dit que l'article LXIII (2154) pourrait faire durer la responsabilité du conservateur pendant cent ans, si la prescription avait été inter-

rompue. Aucune disposition n'oblige, par exemple, de lui notifier le titre nouvel qui peut avoir été fait.

Le C. *Bigot-Préameneu* dit que la section aurait voulu épargner aux citoyens la charge de payer plusieurs fois le droit proportionnel ; mais qu'on pourrait remplir ces vues en dispensant les parties de payer de nouveau le droit à la seconde inscription et aux inscriptions subséquentes.

Le consul *Cambacérès* rappelle qu'on est convenu de ne pas parler des droits dans le Code civil. Il peut se faire qu'ils soient trop considérables, mais ce n'est pas ici le lieu de les modérer.

L'idée de la section est bonne en soi. Pourquoi exiger que des formalités régulièrement remplies soient renouvelées ? Mais ce qui est effrayant, c'est l'embarras et les procès dans lesquels l'article jetera dans la suite. Il se peut que l'on n'ait pas eu jusqu'ici d'exemple d'enregistrement frauduleux ; cependant, dans cinquante ans, deux créanciers peuvent se présenter chacun avec un bordereau d'inscription à la même date et sur le même bien : que faire alors ? Il faudra donc les faire concourir !

L'article est adopté avec l'amendement que l'effet des inscriptions continuera à ne durer que dix ans.

ARTICLE 2155.

Les frais des inscriptions sont à la charge du débiteur, s'il n'y a stipulation contraire ; l'avance en est faite par l'inscrivant, si ce n'est quant aux hypotheques légales, pour l'inscription desquelles le conservateur a son recours contre le débiteur. Les frais de la transcription, qui peut être requise par le vendeur, sont à la charge de l'acquéreur.

2156.

Les actions auxquelles les inscriptions peuvent donner lieu contre les créanciers, seront intentées devant le tribunal compétent, par exploits faits à leur personne, ou au dernier des domiciles élus sur le registre; et ce, nonobstant le décès, soit des créanciers, soit de ceux chez lesquels ils auront fait élection de domicile.

Discussion du Conseil d'Etat.

(Séance du 10 ventose an XII, *t.* 5, *p.* 164.)

Le C. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely) dit qu'il est nécessaire d'indiquer quel tribunal est compétent. Il s'est élevé des doutes sur ce sujet. On a hésité à décider que la cause devait être portée devant le tribunal de l'arrondissement où l'inscription a été faite, et où le créancier a élu un domicile. Il semble que, l'action étant réelle, doit être poursuivie devant ce tribunal et non devant celui du domicile ordinaire.

Le C. *Treilhard* dit que l'article LXVIII (2159) décide la question dans ce sens.

L'article est adopté.

CHAPITRE V.

De la Radiation et Réduction des Inscriptions.

ARTICLE 2157.

Les inscriptions sont rayées du consentement des parties intéressées et ayant capacité à cet effet, ou en vertu d'un jugement en dernier ressort, ou passé en force de chose jugée.

Rédaction communiquée au Tribunat.

« Les inscriptions sont radiées du consentement des « parties intéressées, ou en vertu d'un jugement en « dernier ressort ou passé en force de chose jugée.

Observations du Tribunat.

La section propose de substituer après le mot « intéressées » ceux-ci « et capables d'aliéner. »

L'objet de cette addition est de faire cesser la difficulté qui s'est élevée sur la question de savoir si une femme en puissance de mari ou un mineur, ayant eux-mêmes fait des inscriptions hypothécaires sur les biens du mari ou du tuteur, pouvaient ensuite s'en désister sans formalités.

ARTICLE 2158.

Dans l'un et l'autre cas, ceux qui requierent la radiation, déposent au bureau du conservateur l'expédition de l'acte authentique portant consentement, ou celle du jugement.

2159.

La radiation non consentie est demandée au tribunal dans le ressort duquel l'inscription a été faite, si ce n'est lorsque cette inscription a eu lieu pour sûreté d'une condamnation éventuelle ou indéterminée, sur l'exécution ou liquidation de laquelle le débiteur et le créancier prétendu sont en instance, ou doivent être jugés dans un autre tribunal; auquel cas la demande en radiation doit y être portée ou renvoyée.

Cependant la convention faite par le créancier et le débiteur, de porter, en cas de contestation,

la demande à un tribunal qu'ils auraient désigné, recevra son exécution entre eux.

Discussion du Conseil d'État.

Premiere rédaction. (Séance du 10 ventose an XII, *t. 5, p.* 164.)

LXVIII (2159). « La radiation non consentie est « demandée au tribunal dans le ressort duquel l'ins- « cription a été faite, si ce n'est lorsqu'elle l'a été « pour sûreté d'une condamnation éventuelle ou in- « déterminée, sur l'exécution ou liquidation de la- « quelle le débiteur et le créancier prétendu sont en « instance ou doivent être jugés dans un autre tri- « bunal; auquel cas la demande en radiation doit y « être portée ou renvoyée. »

Le consul *Cambacérès* demande si, quoique tous les sceaux attributifs de juridiction soient supprimés, les parties ne pourraient pas stipuler qu'elles seront jugées par un tribunal déterminé et dont elles conviendraient.

Le C. *Berlier* doute que cela se puisse, les juridictions étant d'ordre public.

Le C. *Treilhard* dit que les parties ont cette liberté: puisqu'il leur est permis de convenir de s'en rapporter à l'arbitrage de particuliers sans caractere public, à plus forte raison peuvent-elles choisir un tribunal.

Le C. *Maleville* ajoute que cette faculté leur est textuellement accordée par la loi du 24 août 1790.

Le consul *Cambacérès* dit que, puisque telle est l'intention de la section, il serait utile de l'exprimer clairement dans l'article; car on pourrait inférer de la rédaction, que la juridiction est forcée.

Le C. *Jollivet* observe que cette faculté pourrait nuire aux tiers, qui ont toujours le droit de réclamer les juges que la loi leur assigne.

Le C. *Treilhard* répond que l'effet de la stipulation

est renfermé entre les parties stipulantes, et ne change pas l'ordre des juridictions à l'égard des tiers.

L'article est adopté avec l'amendement du Consul.

ARTICLE 2160.

La radiation doit être ordonnée par les tribunaux, lorsque l'inscription a été faite sans être fondée ni sur la loi, ni sur un titre, ou lorsqu'elle l'a été en vertu d'un titre, soit irrégulier, soit éteint ou soldé, ou lorsque les droits de privilége ou d'hypotheque sont effacés par les voies légales.

2161.

Toutes les fois que les inscriptions prises par un créancier qui, d'après la loi, aurait droit d'en prendre sur les biens présents ou sur les biens à venir d'un débiteur, sans limitation convenue, seront portées sur plus de domaines différents qu'il n'est nécessaire à la sûreté des créances, l'action en réduction des inscriptions, ou en radiation d'une partie, en ce qui excede la proportion convenable, est ouverte au débiteur. On y suit les regles de compétence établies dans l'article 2159.

La disposition du présent article ne s'applique pas aux hypotheques conventionnelles.

Discussion du Conseil d'État.

Premiere rédaction. (Séance du 10 vent. an XII, *t.* 5, *p.* 164.)

LXX (2161). « Toutes les fois que les inscriptions « prises par un créancier qui, d'après la loi, aurait « droit d'en prendre sur les biens présents ou sur

« les biens à venir d'un débiteur, sans limitation « convenue, seront portées sur plus de domaines dif- « férents qu'il n'est nécessaire à la sûreté des créan- « ces, l'action en réduction des inscriptions, ou en « radiation d'une partie en ce qui excede la propor- « tion convenable, est ouverte au débiteur. On y « suit les regles de compétence établies dans l'ar- « ticle LXVIII (2159). »

Le consul *Cambacérès* demande si, en vertu de cet article, le juge pourrait prononcer la réduction même des hypotheques conventionnelles et spéciales.

Le C. *Treilhard* dit que l'article ne s'étend pas à ces sortes d'hypotheques.

L'article est adopté avec cet amendement.

ARTICLE 2162.

Sont réputées excessives les inscriptions qui frappent sur plusieurs domaines, lorsque la valeur d'un seul ou de quelques-uns d'entre eux, excede de plus d'un tiers en fonds libres le montant des créances en capital et accessoires légaux.

2163.

Peuvent aussi être réduites comme excessives les inscriptions prises d'après l'évaluation faite par le créancier, des créances qui, en ce qui concerne l'hypotheque à établir pour leur sûreté, n'ont pas été réglées par la convention, et qui, par leur nature, sont conditionnelles, éventuelles ou indéterminées.

2164.

L'excès, dans ce cas, est arbitré par les juges, d'après les circonstances, les probabilités des

chances et les présomptions de fait, de maniere à concilier les droits vraisemblables du créancier, avec l'intérêt du crédit raisonnable à conserver au débiteur; sans préjudice des nouvelles inscriptions à prendre avec hypotheque du jour de leur date, lorsque l'événement aura porté les créances indéterminées à une somme plus forte.

2165.

La valeur des immeubles dont la comparaison est à faire avec celle des créances et le tiers en sus, est déterminée par quinze fois la valeur du revenu déclaré par la matrice du rôle de la contribution fonciere, ou indiqué par la cote de contribution sur le rôle, selon la proportion qui existe dans les communes de la situation entre cette matrice ou cette cote et le revenu, pour les immeubles non sujets à dépérissement, et dix fois cette valeur pour ceux qui y sont sujets. Pourront, néanmoins, les juges s'aider, en outre, des éclaircissements qui peuvent résulter des baux non suspects, des procès-verbaux d'estimation qui ont pu être dressés précédemment à des époques rapprochées, et autres actes semblables, et évaluer le revenu au taux moyen entre les résultats de ces divers renseignements.

CHAPITRE VI.

De l'effet des Priviléges et Hypotheques contre les Tiers détenteurs.

2166.

Les créanciers ayant privilége ou hypotheque

inscrite sur un immeuble, le suivent en quelques mains qu'il passe, pour être colloqués et payés suivant l'ordre de leurs créances ou inscriptions.

Rédaction communiquée au Tribunat.

LXXV (2166). « Les créanciers ayant privilége ou « hypothèque inscrite sur un immeuble, le suivent « en quelques mains qu'il passe, pour être colloqués « et payés suivant l'ordre de leurs créances. »

Observations du Tribunat.

Pour plus de régularité, la section propose de rédiger cet article de la maniere suivante:

« Les créanciers ayant privilége ou hypothèque lé- « gale ou inscrite, suivent l'immeuble en quelques « mains qu'il passe, pour être colloqués et payés sui- « vant l'ordre de leurs créances ou inscriptions. »

ARTICLE 2167.

Si le tiers détenteur ne remplit pas les formalités qui seront ci-après établies, pour purger sa propriété, il demeure, par l'effet seul des inscriptions, obligé comme détenteur à toutes les dettes hypothécaires, et jouit des termes et délais accordés au débiteur originaire.

Rédaction communiquée au Tribunat.

LXXVI (2167). « Si le tiers détenteur ne remplit « pas les formalités qui seront ci-après établies, pour « consolider et purger sa propriété, il jouit des mêmes « termes et délais accordés au débiteur originaire; « mais, par l'effet seul des inscriptions, il demeure « obligé, comme détenteur, à toutes les dettes hypo- « thécaires. »

Observations du Tribunat.

La section propose la rédaction suivante :

« Si le tiers détenteur ne remplit pas les formalités « qui seront ci-après établies, pour purger sa pro- « priété, il demeure, par le seul effet des inscriptions, « obligé à toutes les dettes hypothécaires, en jouis- « sant des mêmes termes et délais accordés au débi- « teur originaire. »

Il est nécessaire de supprimer le mot « consolider » qui n'est plus employé dans le projet de loi, ses principes étant différents, quant à la nécessité de l'inscription, de ceux consignés dans l'article XXVI de la loi du 11 brumaire an VII.

ARTICLE 2168.

Le tiers détenteur est tenu, dans le même cas, ou de payer tous les intérêts et capitaux exigibles, à quelque somme qu'ils puissent monter, ou de délaisser l'immeuble hypothéqué, sans aucune réserve.

2169.

Faute par le tiers détenteur de satisfaire pleinement à l'une de ces obligations, chaque créancier hypothécaire a droit de faire vendre sur lui l'immeuble hypothéqué, trente jours après commandement fait au débiteur originaire, et sommation faite au tiers détenteur de payer la dette exigible, ou de délaisser l'héritage.

2170.

Néanmoins, le tiers détenteur qui n'est pas personnellement obligé à la dette, peut s'oppo-

ser à la vente de l'héritage hypothéqué qui lui a été transmis, s'il est demeuré d'autres immeubles hypothéqués à la même dette, dans la possession du principal ou des principaux obligés, et en requérir la discussion préalable, selon la forme réglée au titre *du Cautionnement :* pendant cette discussion, il est sursis à la vente de l'héritage hypothéqué.

2171.

L'exception de discussion ne peut être opposée au créancier privilégié ou ayant hypotheque spéciale sur l'immeuble.

Discussion du Conseil d'État.

(Séance du 10 ventose. an XII, *t.* 5, *p.* 165.)

Le C. *Tronchet* dit que cet article anéantit entièrement la discussion à l'égard des hypotheques légales. En effet, le créancier ne peut faire valoir une hypotheque de cette nature, tant que son droit n'est pas ouvert; et, aussitôt qu'il l'est, l'hypotheque se spécialise.

La disposition ne serait pas juste, même à l'égard des hypotheques conventionnelles ; car, lorsque le détenteur de l'immeuble engagé indique les autres biens du débiteur, et fait l'avance des frais, il ne doit être troublé que dans le cas où les biens indiqués seraient insuffisants.

Le C. *Treilhard* répond que le changement de système a dû amener cette disposition. Autrefois on ne connaissait que des hypotheques générales, et, dans ce système, il n'y avait pas de raison pour s'en prendre à un immeuble plutôt qu'à un autre; mais aujourd'hui que la spécialité est admise, l'immeuble grevé d'hypotheque devient le gage direct et exclusif du créancier.

Le C. *Tronchet* observe que la question ne peut s'élever que lorsque le créancier a pris inscription sur plusieurs immeubles, car autrement il serait impossible de lui opposer la discussion. Dans cette hypothèse, il est juste de lui rappeler qu'il n'a d'autre intérêt que celui d'être payé; qu'ainsi son objet se trouve rempli dès qu'on lui indique des biens sur lesquels il peut prendre sa créance, et qu'on lui avance les frais nécessaires pour en obtenir le paiement.

On a conservé le bénéfice de la discussion aux codébiteurs solidaires et aux cautions : il n'y a pas de motifs de traiter plus durement ceux que l'article concerne.

L'opinant se réduit à demander que lorsque plusieurs immeubles se trouvent grevés d'hypothèques, et que l'un d'eux a été vendu, le créancier exerce ses droits sur ceux qui sont demeurés dans la main de son débiteur.

L'article est renvoyé à la section.

ARTICLE 2172.

Quant au délaissement par hypothèque, il peut être fait par tous les tiers détenteurs qui ne sont pas personnellement obligés à la dette, et qui ont la capacité d'aliéner.

2173.

Il peut l'être même après que le tiers détenteur a reconnu l'obligation ou subi condamnation en cette qualité seulement : le délaissement n'empêche pas que, jusqu'à l'adjudication, le tiers détenteur ne puisse reprendre l'immeuble en payant toute la dette et les frais.

2174.

Le délaissement par hypotheque se fait au greffe du tribunal de la situation des biens, et il en est donné acte par ce tribunal.

Sur la pétition du plus diligent des intéressés, il est créé à l'immeuble délaissé un curateur sur lequel la vente de l'immeuble est poursuivie dans les formes prescrites pour les expropriations.

2175.

Les détériorations qui procedent du fait ou de la négligence du tiers détenteur, au préjudice des créanciers hypothécaires ou privilégiés, donnent lieu contre lui à une action en indemnité ; mais il ne peut répéter ses impenses et améliorations que jusqu'à concurrence de la plus-value résultant de l'amélioration.

2176.

Les fruits de l'immeuble hypothéqué ne sont dus par le tiers détenteur qu'à compter du jour de la sommation de payer ou de délaisser, et, si les poursuites commencées ont été abandonnées pendant trois ans, à compter de la nouvelle sommation qui sera faite.

2177.

Les servitudes et droits réels que le tiers détenteur avait sur l'immeuble avant sa possession, renaissent après le délaissement ou après l'adjudication faite sur lui.

Ses créanciers personnels, après tous ceux qui sont inscrits sur les précédents propriétaires,

exercent leur hypotheque à leur rang, sur le bien délaissé ou adjugé.

2178.

Le tiers détenteur qui a payé la dette hypothécaire, ou délaissé l'immeuble hypothéqué, ou subi l'expropriation de cet immeuble, a le recours en garantie, tel que de droit, contre le débiteur principal.

2179.

Le tiers détenteur qui veut purger sa propriété en payant le prix, observe les formalités qui sont établies dans le chapitre VIII du présent titre.

CHAPITRE VII.

De l'Extinction des Priviléges et Hypotheques.

2180.

Les priviléges et hypotheques s'éteignent,

1° Par l'extinction de l'obligation principale,

2° Par la renonciation du créancier à l'hypotheque,

3° Par l'accomplissement des formalités et conditions prescrites aux tiers détenteurs pour purger les biens par eux acquis,

4° Par la prescription.

La prescription est acquise au débiteur, quant aux biens qui sont dans ses mains, par le temps fixé pour la prescription des actions qui donnent l'hypotheque ou le privilége.

Quant aux biens qui sont dans la main d'un tiers détenteur, elle lui est acquise par le temps

réglé pour la prescription de la propriété à son profit : dans le cas où la prescription suppose un titre, elle ne commence à courir que du jour où il a été transcrit sur les registres du conservateur.

Les inscriptions prises par le créancier n'interrompent pas le cours de la prescription établie par la loi en faveur du débiteur ou du tiers détenteur.

Discussion du Conseil d'État.

Premiere rédaction. (Séance des 3 et 10 ventose an XII, *t. 5, p. 34* et *165.*)

LXXXIX (2180). « Les priviléges et hypotheques « s'éteignent,

« 1° Par l'extinction de l'obligation principale,

« 2° Par la renonciation du créancier à l'hypothe- « que,

« 3° Par la prescription.

« Elle n'est acquise, quant aux biens étant dans « les mains du débiteur, que par le temps fixé pour « la prescription de l'action personnelle ;

« Elle s'acquiert, quant aux biens qui sont dans les « mains d'un tiers détenteur, par le temps réglé pour « la prescription de la propriété au profit du tiers « détenteur, mais seulement, dans le cas où la pres- « cription suppose un titre, à compter du jour où « ce titre a été transcrit sur les registres du conser- « vateur ;

« Les inscriptions prises par le créancier n'inter- « rompent pas le cours de la prescription établie « par la loi en faveur du débiteur ou du tiers dé- « tenteur ;

« 4° Par l'accomplissement des formalités et con- « ditions prescrites aux tiers détenteurs pour purger « les biens par eux acquis. »

Le C. *Berlier* observe que la rédaction de cet article est évidemment vicieuse. Il lui paraît indispensable de rapprocher les diverses causes d'extinction, sauf à expliquer par un ou plusieurs articles séparés, les modifications propres à la prescription.

L'article est renvoyé à la section.

CHAPITRE VIII.

Du mode de purger les Propriétés des Priviléges et Hypotheques.

ARTICLE 2181.

Les contrats translatifs de la propriété d'immeubles ou droits réels immobiliers, que les tiers détenteurs voudront purger de priviléges et hypotheques, seront transcrits en entier par le conservateur des hypotheques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés.

Cette transcription se fera sur un registre à ce destiné, et le conservateur sera tenu d'en donner reconnaissance au requérant.

Discussion du Conseil d'État.

(Séance du 10 ventose an XII, *t.* 5, *p.* 166.)

Le C. *Jollivet* demande si les actes sous seing privé pourront être présentés à la transcription? La question a été diversement décidée. Le ministre de la justice l'a décidé négativement, et quelques tribunaux affirmativement.

Le consul *Cambacérès* dit que la question a été résolue au titre *de la Vente*, par la disposition qui attribue aux actes de vente rédigés sous seing privé, l'effet de transférer la propriété. La conséquence

nécessaire de cette disposition est que ces sortes d'actes peuvent être transcrits. Ce serait la rapporter que de décider ici le contraire.

Le C. *Jollivet* dit qu'il conviendrait cependant de ne les admettre à la transcription qu'après qu'ils auraient été reconnus devant notaires ou en justice; car, sans cette précaution, il y a lieu de craindre que le vendeur ne se donne un faux crédit, ou qu'il n'y ait un faux ordre, une fausse distribution de deniers.

Le consul *Cambacérès* dit que les lois de police correctionnelle prononcent des peines contre l'escroquerie; que ce n'est pas sous ce rapport que dans le Code civil on doit s'occuper de la question; il ne s'agit ici que de décider de la validité de la vente faite sous seing privé. On l'a déclarée valable par une disposition précédente, et cependant, dans le fait, elle serait nulle si l'acte ne pouvait être transcrit, et qu'un acquéreur plus récent pût, en faisant transcrire son contrat, enlever la propriété à l'acquéreur sous seing privé.

L'article est adopté.

ARTICLE 2182.

La simple transcription des titres translatifs de propriété sur le registre du conservateur, ne purge pas les hypothèques et priviléges établis sur l'immeuble.

Le vendeur ne transmet à l'acquéreur que la propriété et les droits qu'il avait lui-même sur la chose vendue : il les transmet sous l'affectation des mêmes priviléges et hypothèques dont il était chargé.

Discussion du Conseil d'Etat.

Premiere rédaction. (Séance des 5 et 10 ventose an XII, *t. 5, p.* 55 et 166.)

XCI (Sup.) « Les actes translatifs de propriété « qui n'ont pas été ainsi transcrits, ne peuvent être « opposés aux tiers qui auraient contracté avec le « vendeur et qui se seraient conformés aux disposi- « tions de la présente.

XCII (2182). « La simple transcription des titres « translatifs de propriété sur le registre du conser- « vateur, ne purge pas les hypotheques et priviléges « établis sur l'immeuble.

« Il ne passe au nouveau propriétaire qu'avec les « droits qui appartenaient au précédent, et affecté « des mêmes priviléges ou hypotheques dont il était « chargé. »

Le C. *Maleville* demande si l'effet de l'art. XCI (sup.) sera d'investir de la propriété le nouvel acheteur qui aura fait transcrire, au préjudice de l'acheteur plus ancien qui n'aura pas rempli cette formalité. Cet article semblerait le supposer d'abord par la généralité de ses expressions; mais comme l'article suivant dit que, malgré la transcription, l'immeuble ne passe à l'acquéreur qu'avec les droits qui appartenaient au vendeur, et qu'on ne peut pas transférer ce qu'on n'a plus, il y a lieu de douter si l'art. XCI (sup.) a voulu en effet que le premier acquéreur pût être dépouillé de sa propriété par le seul défaut de transcription; cette disposition présenterait des inconvénients bien graves.

Le C. *Treilhard* dit que telle sera la conséquence de l'article.

Il était nécessaire de régler la préférence entre les acquéreurs, dans le cas d'une double vente. L'article veut qu'elle soit accordée à l'acquéreur qui a fait transcrire, sauf le recours de l'autre contre le vendeur.

Le C. *Jollivet* ajoute que cette disposition est encore nécessaire pour ôter au vendeur la faculté de charger d'hypotheques l'immeuble vendu.

Le C. *Tronchet* dit que c'est précisément cette conséquence qui rend la disposition désastreuse. Elle aurait les effets les plus funestes.

On a vu dans tous les temps des ventes faites par des individus qui n'étaient pas réellement propriétaires; on a vu aussi des ventes doubles faites par le propriétaire véritable; mais les tribunaux, dans tous ces cas, prononçaient entre les parties. Aujourd'hui, et d'après l'article qu'on propose, tout dépend de la transcription; en sorte qu'un citoyen qui aurait acheté et qui posséderait un immeuble depuis dix et depuis vingt ans, mais qui n'aurait pas fait transcrire, serait obligé de le céder à l'acheteur très-récent dont le contrat aurait été transcrit.

Il faut même observer que l'effet de cette étrange disposition n'est pas borné aux ventes faites depuis la loi du 11 brumaire an VII, mais qu'elle embrasse également les ventes antérieures; qu'ainsi il n'y a plus en France une seule propriété dont on ne puisse être dépouillé faute de transcription, en vertu d'une vente faite par un individu qui n'a jamais été propriétaire, pourvu que l'acheteur fasse transcrire le contrat.

Il est impossible de justifier une disposition qui expose à de si grands dangers le droit sacré de propriété, et qui sacrifie un propriétaire légitime à un acquéreur nouveau, à un nouveau créancier.

On ne voit pas quel motif a pu leur faire accorder cette injuste faveur. Que la loi établisse la spécialité des hypotheques, on aperçoit le motif de cette disposition; elle consacre le seul moyen qui existe d'empêcher le prêteur de placer faussement sa confiance dans un gage déjà absorbé par des hypotheques antérieures. Mais celui qui achete n'a pas besoin que la loi pourvoie d'une maniere particuliere à sa sûreté:

il a sous les yeux les titres ; il peut vérifier la possession du vendeur. Et ce serait pour le dispenser de cet examen qu'on ne craindrait pas de compromettre la propriété d'un citoyen qui se repose avec sécurité sur un contrat légal !

Cette disposition, à la vérité, n'est pas nouvelle : on l'a empruntée de la loi du 11 brumaire an VII ; mais elle n'y avait été placée, comme beaucoup d'autres, que pour l'intérêt du fisc, et sans avoir de point d'appui dans les principes de la matiere ; car comment colorer même une préférence évidemment arbitraire, ou plutôt évidemment injuste ?

On n'a cessé de répondre à ceux qui répugnaient au système de la transcription, qu'il ne tendait qu'à établir le bilan des fortunes ; que la transcription était entièrement facultative.

Voilà, certes, une étrange faculté que celle dont on ne peut user sans s'exposer à perdre son bien !

Le consul *Cambacérès* invite la section à s'expliquer positivement sur ces deux points.

Les ventes faites avant la loi du 11 brumaire an VII seront-elles assujetties à la formalité de la transcription ?

La transcription conférera-t-elle la propriété à l'acheteur, même lorsqu'il aura acheté d'un particulier qui n'était pas propriétaire ?

Le C. *Treilhard* dit que l'article XCII (2182) résout la difficulté, en décidant que l'héritage ne passe au nouveau propriétaire qu'avec les droits qui appartiennent au vendeur.

Le C. *Tronchet* dit que l'article XCII (2182) ne sert qu'à mieux faire ressortir la conséquence de l'article XCI (sup.)

On commence en effet par établir qu'un contrat de vente non transcrit, ne pourra militer avec un contrat transcrit : on dit ensuite que la transcription ne purge pas les priviléges et les hypotheques ; il est donc évident qu'elle purge la propriété.

On prétend que les intérêts de l'acheteur qui n'a pas fait transcrire, sont mis à couvert par le recours qu'on lui réserve contre le vendeur.

Quand on lui accorderait même la poursuite en stellionat, toujours serait-il vrai qu'on le dépouille de sa propriété pour le réduire à une action, et qu'on préfere ainsi au propriétaire légitime l'acquéreur imprudent qui n'a pas pris la peine d'examiner les titres du vendeur.

Le C. *Treilhard* répond que l'usage où sont les acquéreurs d'examiner les titres de propriété est déjà une premiere garantie contre l'abus de l'article XCI (sup.); car certainement ceux qui découvriraient, par cet examen, que le vendeur n'est pas propriétaire, s'abstiendraient d'acheter.

Mais quand on supposerait qu'il se trouve des hommes assez inconsidérés pour acheter sans avoir vérifié les titres, eux seuls porteraient la peine de leur imprudence; elle ne nuirait pas au propriétaire véritable, puisque, d'après l'article XCII (2182), ils n'acquirent sur la chose que les droits que pouvait avoir le vendeur.

Les inconvénients dont on a parlé n'ont donc rien de réel, et ne doivent pas faire rejeter la disposition.

Voici maintenant les raisons qui doivent la faire admettre.

On a voulu que les prêteurs ne fussent pas obligés de se livrer à une confiance aveugle; qu'ils eussent des moyens de vérifier la situation de ceux auxquels ils prêtent leurs capitaux : de là la publicité des hypotheques.

Cependant l'effet de ce système serait manqué, si l'on n'était pas autorisé à regarder comme propriétaire celui qu'on trouve inscrit sous cette qualité.

Si cet individu a vendu son héritage, et que néanmoins il l'engage comme s'il lui appartenait encore, point de doute qu'il ne se rende coupable de stellionat.

Mais sur qui les suites de cette faute doivent-elles retomber ? Sera-ce sur le prêteur qui n'a pu s'éclairer que par l'inspection des registres hypothécaires ? Non, sans doute : ce sera sur l'acquéreur qui était obligé de faire connaître son contrat, et qui, pour ne l'avoir pas fait transcrire, a jeté dans l'erreur celui que la loi renvoyait aux registres.

On voudrait qu'un acheteur fût libre de ne pas faire transcrire.

Il peut s'en dispenser, mais alors il ne lui restera d'autre garantie contre les hypothèques à venir que la moralité de son vendeur.

Au reste, la disposition n'ébranle pas les anciennes acquisitions. Elle n'a trait qu'aux hypothèques créées par le vendeur sur une chose dont il s'est dessaisi, et elle donne, en ce cas, la préférence au prêteur qui n'a rien à se reprocher, sur l'acheteur qui ne peut imputer qu'à lui-même les suites fâcheuses de sa négligence ou de sa crédulité. Elle ne concerne que le vendeur propriétaire véritable, et non le faux propriétaire qui a vendu l'héritage d'autrui. Si le vendeur n'a point la propriété de l'immeuble, la transcription du contrat ne la transmet pas à l'acheteur.

L'article XCI (sup.) est d'ailleurs un moyen de prévenir la collusion frauduleuse de l'acquéreur et du vendeur, qui, si le contrat suffisait sans la transcription, pourraient se concerter pour faire des dupes en offrant un faux gage.

Le consul *Cambacérès* dit que la rédaction de l'article ne rend pas assez clairement le sens que vient de lui donner le C. Treilhard.

Elle laisse des doutes sur les contrats antérieurs à la loi du 11 brumaire an VII, et peut-être serait-on porté à penser qu'elle en ordonne la transcription.

D'un autre côté, l'article XCII (2182), tel qu'il est rédigé, ne décide pas nettement que la transcription ne transfere pas la propriété à celui qui achete d'une personne non propriétaire. Le mot *droits* qu'il

emploie s'applique naturellement aux services fonciers, à l'usufruit et aux autres charges réelles dont l'immeuble peut être grevé; mais dans son sens le plus direct, il ne comprend pas la propriété.

L'opinion du Consul est que l'acheteur doit être forcé de purger les hypotheques, mais que la transcription ne doit pas avoir l'effet de purger la propriété.

A la vérité il est rare qu'un particulier vende sciemment un héritage qui ne lui appartient pas; cependant ce cas peut se présenter; et d'ailleurs, dans les campagnes, rien n'est plus ordinaire que les empiétements. Si les terres ainsi ajoutées sont vendues avec le fonds, il est juste que la transcription du contrat n'empêche pas le propriétaire de les revendiquer.

Le Consul demande que la rédaction soit réformée, afin que l'article ne laisse aucun doute sur l'intention de la loi.

Le *Conseil* adopte en principe,

1° Que la disposition de l'article n'est pas applicable aux contrats de vente antérieurs à la loi du 11 brumaire an VII;

2° Que la transcription du contrat ne transfere pas à l'acheteur la propriété, lorsque le vendeur n'était pas propriétaire.

Les deux articles sont renvoyés à la section pour les rédiger dans le sens des amendements adoptés.

ARTICLE 2183.

Si le nouveau propriétaire veut se garantir de l'effet des poursuites autorisées dans le chapitre VI du présent titre, il est tenu, soit avant les poursuites, soit dans le mois, au plus tard, à compter de la premiere sommation qui lui est

faite, de notifier aux créanciers, aux domiciles par eux élus dans leurs inscriptions,

1° Extrait de son titre, contenant seulement la date et la qualité de l'acte, le nom et la désignation précise du vendeur ou du donateur, la nature et la situation de la chose vendue ou donnée; et, s'il s'agit d'un corps de biens, la dénomination générale seulement du domaine et des arrondissements dans lesquels il est situé, le prix et les charges faisant partie du prix de la vente, ou l'évaluation de la chose, si elle a été donnée;

2° Extrait de la transcription de l'acte de vente;

3° Un tableau sur trois colonnes, dont la première contiendra la date des hypotheques et celle des inscriptions; la seconde, le nom des créanciers; la troisieme, le montant des créances inscrites.

2184.

L'acquéreur ou le donataire déclarera, par le même acte, qu'il est prêt à acquitter, sur-le-champ, les dettes et charges hypothécaires, jusqu'à concurrence seulement du prix, sans distinction des dettes exigibles ou non exigibles.

Discussion du Conseil d'État.

Premiere rédaction. (Séance des 3 et 12 ventose an XII, *t.* 5, *p.* 55 et 189.)

XCIII (2183). « Si le nouveau propriétaire veut se « dispenser de payer l'intégralité des dettes hypothé- « caires ou privilégiées, et se garantir de l'effet des « poursuites autorisées dans le chapitre VI, il est

« tenu, soit avant les poursuites, soit dans le mois, « au plus tard, à compter de la premiere sommation « qui lui est faite, de notifier, par extrait, aux créan- « ciers, aux domiciles par eux élus dans leurs ins- « criptions,

« 1° Extrait de son titre, contenant la date et la « qualité de l'acte, le nom et la désignation précise « du vendeur, la nature et la situation de la chose « vendue;

« 2° Le certificat de la transcription de l'acte de « vente;

« 3° (2184). L'état des charges et hypotheques dont « l'immeuble est grevé, et la déclaration de l'acqué- « reur ou donataire qu'il est prêt à acquitter sur-le- « champ les dettes et charges hypothécaires, jusqu'à « concurrence seulement du prix. »

XCIV (2183). « L'état des charges dont l'immeuble « est grevé, contiendra les époques des hypotheques, « les noms et désignations des créanciers inscrits, les « sommes pour lesquelles ils sont inscrits en capital « et accessoires, ou la nature de celles des créances « éventuelles ou indéterminées qui ont pu être ins- « crites sans évaluation. »

Le consul *Cambacérès* dit que cet article renouvelle la disposition de la loi du 11 brumaire an VII, qui rendait l'acquéreur responsable de la totalité des dettes dont l'immeuble était chargé; que cette disposition a toujours été critiquée, comme beaucoup trop sévere, attendu qu'il convient de laisser à l'acheteur l'alternative, ou de payer les dettes ou de déguerpir l'héritage.

Le C. *Treilhard* dit qu'il n'a pas été dans l'intention de la section de la lui refuser. Elle a seulement voulu lui offrir un moyen de purger les hypotheques, et dans le cas où il n'en userait pas, qu'il fût tenu de payer ou de déguerpir.

Le C. *Tronchet* fait une observation sur le n° 3 de l'article XCIII (2184).

Il dit que la loi du 11 brumaire an VII dispensait ceux qui voulaient purger leurs hypotheques de payer à l'instant les créances non exigibles, et que cette disposition jetait beaucoup d'embarras dans les liquidations. Par exemple, s'il existait sur un immeuble trois créances hypothécaires, l'une de quinze mille francs, l'autre de cinq mille, et l'autre de dix mille francs, et que la deuxieme ne fût pas exigible, le premier créancier était payé, le second s'opposait à ce que le troisieme le fût, attendu que s'il permettait ce paiement, et que le bien vînt à diminuer de valeur, il courait le hasard de ne plus trouver dans le gage une sûreté suffisante pour le recouvrement de sa créance. On a vu tel ordre qu'il a été impossible de terminer, parce qu'il se composait de beaucoup de créances exigibles et non exigibles qui se trouvaient entremêlées.

Il serait donc utile d'abandonner ce système, et de décider que l'acquéreur qui voudra purger les hypotheques, sera tenu de payer toutes les créances exigibles ou non.

Le C. *Treilhard* dit que ce point a été convenu dans la section, et que c'est dans cette vue qu'on s'est servi de l'expression *acquitter sur-le-champ*, et qu'on n'a point fait de distinction entre les dettes exigibles et non exigibles.

L'article est adopté sauf rédaction.

Rédaction communiquée au Tribunat.

XCII (2183). « Si le nouveau propriétaire veut se « garantir de l'effet des poursuites autorisées dans le « chapitre VI, il est tenu, soit avant les poursuites, « soit dans le mois, au plus tard, à compter de la « premiere sommation qui lui est faite, de notifier « aux créanciers, aux domiciles par eux élus dans « leurs inscriptions,

« 1° Extrait de son titre, contenant la date et la

« qualité de l'acte, le nom et a désignation précise « du *vendeur*, la nature et la situation de la chose « vendue, le prix et les charges de la vente;

« 2° Le certificat de la transcription de l'acte de « vente;

« 3° (2184) L'état des charges et hypotheques « dont l'immeuble est grevé, et la déclaration de « l'acquéreur ou donataire, qu'il est prêt à acquitter « sur le champ les dettes et charges hypothécaires, « jusqu'à concurrence seulement du prix, sans dis- « tinction des dettes exigibles et non exigibles. »

XCIII (2183). « L'état des charges dont l'immeu- « ble est grevé, contiendra les époques des hypo- « theques, les noms et désignations des créanciers « inscrits, les sommes pour lesquelles ils sont ins- « crits en capital et accessoires, ou la nature de celles « des créances éventuelles ou indéterminées qui ont « pu être inscrites sans évaluation. »

Observations du Tribunat.

Ce sera apporter une très-grande amélioration dans la législation sur cette matiere que de diminuer le plus possible les frais des procédures qui doivent suivre la transcription des contrats, dont l'excès a excité les réclamations de toutes parts.

C'est dans cette vue que la section propose de substituer aux articles XCII et XCIII, deux articles qui seraient conçus ainsi qu'il suit :

XCII (2183, 2184). « Si le nouveau propriétaire « veut se garantir de l'effet des poursuites autorisées « dans le chapitre VI, il est tenu, soit avant les « poursuites, soit dans le mois au plus tard, à comp- « ter de la sommation qui lui est faite conformément « à l'article LXXVIII(2169), 1° de déposer au greffe « du tribunal de premiere instance de la situation des « biens, une expédition en forme de titre de son ac- « quisition, le certificat de la transcription et les ex-

« traits délivrés par le conservateur, de toutes les « inscriptions hypothécaires faites sur les biens ven- « dus ;

« 2° De notifier l'acte de dépôt aux créanciers, aux « domiciles par eux élus dans leurs inscriptions ;

« 3° De notifier en outre à ces créanciers qu'il est « prêt à acquitter sur-le-champ les dettes et charges « hypothécaires inscrites, jusqu'à concurrence seule- « ment du prix ; sans distinction des dettes exigibles « ou non exigibles.

XCIII (2183). « L'acte de dépôt énoncera seulement « la date de l'acte de vente, les noms et la résidence des « notaires qui l'ont reçu, les nom, prénoms, profes- « sion et domicile des vendeurs et des acquéreurs, « la nature et la situation des biens vendus, le prix « principal de la vente, et le nombre des inscriptions « hypothécaires.

« Les créanciers ou leurs fondés de pouvoir auront, « pendant le délai fixé par l'article suivant, le droit « de prendre communication au greffe des pièces dé- « posées. »

En comparant les dispositions de ces deux articles proposés à celles des articles du projet, on sera convaincu qu'il résultera une diminution considérable des frais de notification, et les créanciers auront également les renseignements qu'ils doivent avoir.

Rédaction définitive.

(Séance du 22 vent. an XII, *t.* 5, *p.* 307.)

Le C. *Treilhard* dit que sur l'article XCII (2183, 2184), le *Tribunat* avait proposé un changement auquel il a ensuite lui-même renoncé, mais qui a conduit à une nouvelle rédaction des articles XCII et XCIII (2183 et 2184) : elle tend à diminuer les frais sans compromettre la sûreté du créancier.

Cette rédaction est adoptée.

ARTICLE 2185.

Lorsque le nouveau propriétaire a fait cette notification dans le délai fixé, tout créancier dont le titre est inscrit, peut requérir la mise de l'immeuble aux encheres et adjudications publiques, à la charge,

1° Que cette requisition sera signifiée au nouveau propriétaire dans quarante jours, au plus tard, de la notification faite à la requête de ce dernier; en y ajoutant deux jours par cinq myriametres de distance entre le domicile élu et le domicile réel de chaque créancier requérant;

2° Qu'elle contiendra soumission du requérant, de porter ou faire porter le prix à un dixieme en sus de celui qui aura été stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire;

3° Que la même signification sera faite dans le même délai au précédent propriétaire, débiteur principal;

4° Que l'original et les copies de ces exploits seront signés par le créancier requérant, ou par son fondé de procuration expresse, lequel, en ce cas, est tenu de donner copie de sa procuration;

5° Qu'il offrira de donner caution jusqu'à concurrence du prix et des charges;

Le tout à peine de nullité.

Discussion du Conseil d'État.

(Séance du 12 ventose an XII, *t.* 5, *p.* 190.)

Le C. *Bérenger* observe qu'on donne au créancier

un délai trop court ; il lui sera difficile de s'instruire, dans un temps moindre de trois mois, du prix et des conditions de la vente.

Le C. *Tronchet* dit que ce délai serait trop long. L'un des plus grands inconvénients des formes actuelles, est qu'un acquéreur ne peut parvenir à se libérer.

L'article est adopté.

ARTICLE 2186.

A défaut, par les créanciers, d'avoir requis la mise aux encheres dans le délai et les formes prescrits, la valeur de l'immeuble demeure définitivement fixée au prix stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire, lequel est, en conséquence, libéré de tout privilége et hypotheque, en payant ledit prix aux créanciers qui seront en ordre de recevoir, ou en le consignant.

Discussion du Conseil d'État.

Première rédaction. (Séances des 3 et 12 ventose an XII, *t.* 5, *p.* 56 et 191).

XCVI (2186). « A défaut, par les créanciers, d'avoir requis la mise aux encheres dans le délai et les formes prescrits, la valeur de l'immeuble demeure définitivement fixée au prix stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire, lequel est, en conséquence, libéré de tout privilége et hypotheque, en payant ledit prix aux créanciers qui seront en ordre de recevoir. »

Le C. *Tronchet* dit que cet article forcerait l'acquéreur d'attendre la confection de l'ordre, c'est-à-

dire, une époque souvent fort reculée, avant de pouvoir se libérer. Il convient donc de l'autoriser à consigner le prix.

L'article est adopté avec cet amendement.

ARTICLE 2187.

En cas de revente sur enchere, elle aura lieu suivant les formes établies pour les expropriations forcées, à la diligence, soit du créancier qui l'aura requise, soit du nouveau propriétaire.

Le poursuivant énoncera dans les affiches le prix stipulé dans le contrat, ou déclaré, et la somme en sus à laquelle le créancier s'est obligé de la porter ou faire porter.

2188.

L'adjudicataire est tenu, au-delà du prix de son adjudication, de restituer à l'acquéreur ou au donataire dépossédé les frais et loyaux coûts de son contrat, ceux de la transcription sur les registres du conservateur, ceux de notification, et ceux faits par lui pour parvenir à la revente.

Discussion du Conseil d'État.

(Séance du 12 ventose an XII, *t.* 5, *p.* 191.)

Le C. *Dupuy* demande que cet article (2188) soumette l'acquéreur à payer également les impenses et améliorations.

Le C. *Treilhard* répond que cette obligation étant de droit commun, il devient inutile de l'exprimer.

L'article est adopté.

ARTICLE 2189.

L'acquéreur ou le donataire qui conserve l'immeuble mis aux encheres, en se rendant dernier enchérisseur, n'est pas tenu de faire transcrire le jugement d'adjudication.

2190.

Le désistement du créancier requérant la mise aux encheres, ne peut, même quand le créancier paierait le montant de la soumission, empêcher l'adjudication publique, si ce n'est du consentement exprès de tous les autres créanciers hypothécaires.

2191.

L'acquéreur qui se sera rendu adjudicataire, aura son recours tel que de droit contre le vendeur, pour le remboursement de ce qui excede le prix stipulé par son titre, et pour l'intérêt de cet excédent, à compter du jour de chaque paiement.

2192.

Dans le cas où le titre du nouveau propriétaire comprendrait des immeubles et des meubles, ou plusieurs immeubles, les uns hypothéqués, les autres non hypothéqués, situés dans le même ou dans divers arrondissements de bureaux, aliénés pour un seul et même prix, ou pour des prix distincts et séparés, soumis ou non à la même exploitation, le prix de chaque immeuble frappé d'inscriptions particulieres et séparées sera déclaré dans la notification du nou-

veau propriétaire, par ventilation, s'il y a lieu, du prix total exprimé dans le titre.

Le créancier surenchérisseur ne pourra, en aucun cas, être contraint d'étendre sa soumission, ni sur le mobilier, ni sur d'autres immeubles que ceux qui sont hypothéqués à sa créance, et situés dans le même arrondissement; sauf le recours du nouveau propriétaire contre ses auteurs, pour l'indemnité du dommage qu'il éprouverait, soit de la division des objets de son acquisition, soit de celle des exploitations.

CHAPITRE IX.

Du mode de purger les Hypotheques, quand il n'existe pas d'inscription sur les biens des maris et des tuteurs.

2193.

Pourront les acquéreurs d'immeubles appartenant à des maris ou à des tuteurs, lorsqu'il n'existera pas d'inscription sur lesdits immeubles à raison de la gestion du tuteur, ou des dot, reprises et conventions matrimoniales de la femme, purger les hypotheques qui existeraient sur les biens par eux acquis.

2194.

A cet effet, ils déposeront copie dûment collationnée du contrat translatif de propriété au greffe du tribunal civil du lieu de la situation des biens, et ils certifieront par acte signifié, tant à la femme ou au subrogé tuteur, qu'au commissaire civil près le tribunal, le dépôt qu'ils au-

ront fait. Extrait de ce contrat, contenant sa date, les nom, prénoms, profession et domicile des contractants, la désignation de la nature et de la situation des biens, le prix et les autres charges de la vente, sera et restera affiché pendant deux mois dans l'auditoire du tribunal; pendant lequel temps les femmes, les maris, tuteurs, subrogés tuteurs, mineurs, interdits, parents ou amis, et le commissaire du gouvernement, seront reçus à requérir, s'il y a lieu, et à faire faire au bureau du conservateur des hypotheques, des inscriptions sur l'immeuble aliéné, qui auront le même effet que si elles avaient été prises le jour du contrat de mariage, ou le jour de l'entrée en gestion du tuteur; sans préjudice des poursuites qui pourraient avoir lieu contre les maris et les tuteurs, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, pour hypotheques par eux consenties au profit de tierces personnes, sans leur avoir déclaré que les immeubles étaient déja grevés d'hypotheques, en raison du mariage ou de la tutele.

2195.

Si, dans le cours des deux mois de l'exposition du contrat, il n'a pas été fait d'inscription du chef des femmes, mineurs ou interdits, sur les immeubles vendus, ils passent à l'acquéreur sans aucune charge, à raison des dot, reprises et conventions matrimoniales de la femme, ou de de la gestion du tuteur, et sauf le recours, s'il y a lieu, contre le mari et le tuteur.

S'il a été pris des inscriptions du chef desdites femmes, mineurs ou interdits, et s'il existe des

créanciers antérieurs qui absorbent le prix en totalité ou en partie, l'acquéreur est libéré du prix ou de la portion du prix par lui payé aux créanciers placés en ordre utile ; et les inscriptions du chef des femmes, mineurs ou interdits, seront rayées, ou en totalité, ou jusqu'à due concurrence.

Si les inscriptions du chef des femmes, mineurs ou interdits, sont les plus anciennes, l'acquéreur ne pourra faire aucun paiement du prix au préjudice desdites inscriptions, qui auront toujours, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, la date du contrat de mariage, ou de l'entrée en gestion du tuteur ; et, dans ce cas, les inscriptions des autres créanciers qui ne viennent pas en ordre utile, seront rayées.

Discussion du Conseil d'État.

Premiere rédaction. (Séance des 3 et 12 ventose an XII, *t.* 5 *p.* 38 et 191.)

CIV (2194). « A cet effet, ils déposeront copie « dûment collationnée du contrat translatif de pro- « priété au greffe du tribunal civil du lieu de la situa- « tion des biens. Extrait de ce contrat, contenant sa « date, les nom, prénoms, profession et domicile « des contractants, la désignation de la nature et de « la situation des biens, le prix et les autres charges « de la vente, sera et restera affiché pendant deux « mois dans l'auditoire du tribunal, pendant lequel « temps, les maris, tuteurs, subrogés tuteurs, pa- « rents ou amis, et le commissaire du gouvernement, « seront reçus à requérir, s'il y a lieu, et à faire faire « au bureau du conservateur des hypotheques, des « inscriptions sur l'immeuble aliéné, qui auront le

« même effet que si elles avaient été prises le jour du « contrat de mariage ou le jour de l'entrée en gestion « du tuteur ; sans préjudice des poursuites qui pour- « raient avoir lieu contre les maris et les tuteurs, « ainsi qu'il a été dit ci-dessus, pour hypotheques « par eux consenties au profit de tierces personnes, « sans leur avoir déclaré que les immeubles étaient « déjà grevés d'hypotheques, en raison du mariage « ou de la tutele.

CV (2195). « Si, dans le cours des deux mois de « l'exposition du contrat, il n'a pas été fait d'inscrip- « tion sur les immeubles vendus, ils passent à l'ac- « quéreur sans aucune charge, à raison des conven- « tions matrimoniales de la femme, ou de la gestion « du tuteur. »

L'article CIV (2194) est discuté.

Le C. *Tronchet* propose d'ajouter que les maris et les tuteurs seront tenus de signifier le contrat au commissaire du gouvernement, et que ce dernier requerra l'inscription.

Le C. *Maleville* dit que cet amendement est nécessaire pour mettre la disposition en harmonie avec le système des hypotheques légales. Il serait même utile d'aller plus loin et d'obliger le mari de dénoncer le contrat à la femme, et le tuteur de le dénoncer à ceux qui l'ont nommé. Il faut en un mot prendre toutes les précautions possibles pour ne pas enlever à la femme et aux mineurs, par l'article en discussion, l'hypotheque de droit et sans inscription que l'article XLIV (2135) leur assure.

Ce qui a fait introduire l'hypotheque légale des femmes mariées et celle des mineurs, c'est que, ne pouvant agir par eux-mêmes pour la conservation de leurs droits, ils ne devaient pas souffrir de la négligence d'un tiers : mais la femme, depuis et pendant le mariage, les mineurs, tant que dure la tutele, sont-ils en meilleure position pour veiller à

leurs intérêts qu'à l'époque du contrat de mariage ou de la nomination du tuteur ?

Le consul *Cambacérès* pense aussi que la disposition n'est pas concordante avec le système des hypotheques légales ; mais les moyens proposés lui paraissent insuffisants.

On a établi, dit-il, que les hypotheques légales existent de plein droit, et que les inscriptions n'ont d'autre objet que d'en avertir les tiers. Cependant l'article CV (2195) décide que ces hypotheques sont purgées dans le cas de la vente, si dans le délai de deux mois il n'a pas été formé d'inscriptions pour les conserver ; et c'est afin de donner l'éveil à ceux par qui elles doivent être prises, que l'article CIV (2194) ordonne le dépôt du contrat. Peut-être n'est-ce pas faire assez pour la sûreté des femmes et des mineurs, et, pour compléter le système des précautions, faudrait-il obliger l'acquéreur à veiller à l'emploi du prix, sous peine de répondre de sa négligence.

Le C. *Treilhard* répond que, lorsque les inscriptions sont formées et que l'acquéreur est averti des hypotheques dont l'immeuble se trouve grevé, tout rentre dans le droit commun, et doit être réglé par les principes généraux.

Le C. *Tronchet* demande si l'acquéreur purgera également les hypotheques qui répondent des droits éventuels.

Le C. *Treilhard* répond que les fonds qui en répondent demeurent dans la main de l'acquéreur où ils sont déposés.

Le C. *Tronchet* observe que quelquefois des contrats de mariage contiennent des donations éventuelles et sous la condition de survie, lesquelles peuvent ne jamais s'ouvrir, et dont il est impossible d'évaluer à l'avance le montant.

Il conviendrait donc d'établir une réserve pour les droits non ouverts.

Le C. *Treilhard* dit que l'immeuble demeure grevé

de ces sortes de charges ; que néanmoins l'acquéreur est en sûreté, s'il prend la précaution de retenir le prix.

Le C. *Maleville* observe que, si ces charges subsistent, l'immeuble n'est donc pas libéré.

Le C. *Treilhard* répond qu'il demeure grevé, mais que l'acquéreur a ses sûretés.

Le C. *Jollivet* observe que le donataire sous condition de survie, ne prend que ce qui reste des biens du donateur.

Le C. *Bigot-Préameneu* dit que l'équivoque vient ici du mot *purger :* il n'est pas vrai que la transcription purge les hypotheques des droits non ouverts ; elles ne sont effacées que par un paiement valable.

Dans le système de l'édit de 1771, l'opposition laissait subsister toutes les hypotheques pour dettes qui ne pouvaient pas être liquidées.

Le C. *Treilhard* dit que l'acquéreur est averti de la situation de son vendeur, au moyen des formes qui forcent le mari et le tuteur à faire inscrire les droits du mineur et de la femme.

Le C. *Tronchet* trouve que cette précaution est insuffisante. Aucune créance de la femme ne peut être payée sur le prix de l'immeuble vendu pendant le mariage, pas même sa dot ; car l'action en restitution n'est ouverte qu'après la mort du mari.

Les articles CIV et CV (2194 et 2195) sont renvoyés à la Section.

Rédaction définitive.

(Séance du 22 ventose an XII, *t.* 5, *p.* 308.)

Le C. *Treilhard* dit que, sur l'article CIV (2194), le Tribunat a demandé que, pour que la vente soit mieux connue des parties intéressées, le contrat soit signifié à la femme et au subrogé tuteur.

La section propose d'adopter cet amendement.

L'amendement est adopté.

CHAPITRE X.

De la Publicité des Registres, et de la Responsabilité des Conservateurs.

ARTICLE 2196.

Les conservateurs des hypotheques sont tenus de délivrer à tous ceux qui le requierent, copie des actes transcrits sur leurs registres et celle des inscriptions subsistantes, ou certificat qu'il n'en existe aucune.

2197.

Ils sont responsables du préjudice résultant,

1° De l'omission sur leurs registres, des transcriptions d'actes de mutation, et des inscriptions requises en leurs bureaux;

2° Du défaut de mention dans leurs certificats, d'une ou de plusieurs des inscriptions existantes, à moins, dans ce dernier cas, que l'erreur ne provînt de désignations insuffisantes qui ne pourraient leur être imputées.

2198.

L'immeuble à l'égard duquel le conservateur aurait omis dans ses certificats une ou plusieurs des charges inscrites, en demeure, sauf la responsabilité du conservateur, affranchi dans les mains du nouveau possesseur, pourvu qu'il ait requis le certificat depuis la transcription de son titre; sans préjudice néanmoins du droit des créanciers de se faire colloquer suivant l'ordre qui leur appartient, tant que le prix n'a pas été payé par l'acquéreur, ou tant que l'ordre fait entre les créanciers n'a pas été homologué.

2199.

Dans aucun cas, les conservateurs ne peuvent refuser ni retarder la transcription des actes de mutation, l'inscription des droits hypothécaires, ni la délivrance des certificats requis, sous peine des dommages et intérêts des parties ; à l'effet de quoi, procès-verbaux des refus ou retardements seront, à la diligence des requérants, dressés sur-le-champ, soit par un juge de paix, soit par un huissier audiencier du tribunal, soit par un autre huissier ou un notaire, assisté de deux témoins.

2200.

Néanmoins, les conservateurs seront tenus d'avoir un registre sur lequel ils inscriront, jour par jour, et par ordre numérique, les remises qui leur seront faites d'actes de mutation pour être transcrits, ou de bordereaux pour être inscrits ; ils donneront au requérant une reconnaissance sur papier timbré, qui rappellera le numéro du registre sur lequel la remise aura été inscrite, et ils ne pourront transcrire les actes de mutation, ni inscrire les bordereaux sur les registres à ce destinés, qu'à la date et dans l'ordre des remises qui leur en auront été faites.

2201.

Tous les registres des conservateurs sont en papier timbré, cotés et paraphés à chaque page par première et dernière, par l'un des juges du tribunal dans le ressort duquel le bureau est établi. Les registres seront arrêtés chaque jour comme ceux d'enregistrement des actes.

2202.

Les conservateurs sont tenus de se conformer, dans l'exercice de leurs fonctions, à toutes les dispositions du présent chapitre, à peine d'une amende de deux cents à mille francs pour la premiere contravention, et de destitution pour la seconde; sans préjudice des dommages et intérêts des parties, lesquels seront payés avant l'amende.

Rédaction communiquée au Tribunat.

CIX (2201). « Tous les registres des conservateurs « destinés à recevoir les transcriptions d'actes et les « inscriptions des droits hypothécaires, sont en pa- « pier timbré, cotés et paraphés à chaque page par « premiere et derniere, par l'un des juges du tribunal « dans le ressort duquel le bureau est établi. Les re- « gistres seront arrêtés chaque jour comme ceux « d'enregistrement des actes.

(2202). « Les conservateurs sont tenus d'observer « ces regles, et de se conformer, dans l'exercice de « leurs fonctions, à toutes les dispositions du pré- « sent chapitre, à peine d'une amende de deux-cents à « mille fr. pour la premiere contravention, et de des- « titution pour la seconde; sans préjudice des dom- « mages et intérêts des parties, lesquels seront payés « avant l'amende. »

Observations du Tribunat.

La section propose de commencer cet article par la rédaction suivante qui y sera ajoutée.

(2200). « Néanmoins les conservateurs seront te- « nus d'avoir deux registres particuliers sur l'un des- « quels ils inscriront jour par jour, et par ordre nu-

« mérique, les remises qui leur seront faites d'actes « de mutations, pour être transcrits; et sur l'autre « ils inscriront pareillement jour par jour, et par « ordre numérique, les remises qui leur seront faites « de bordereaux pour les inscriptions; ils en donne- « ront aux requérants une reconnaissance sur papier « timbré, qui rappellera le numéro du registre sur « lequel la remise aura été inscrite, et ils ne pourront « transcrire les actes de mutation, ni inscrire les bor- « dereaux sur les registres à ce destinés, qu'à la date « et dans l'ordre des remises qui leur en auront été « faites. »

La premiere partie de l'article CIX (2201) doit venir ensuite, mais en supprimant comme inutiles ces mots : « destinés à recevoir les transcriptions d'actes « et les inscriptions des droits hypothécaires.

La section propose encore de faire un nouvel article de la deuxieme partie de cet article CIX (2202), commençant par ces mots « Les conservateurs sont « tenus, etc. » en supprimant ceux-ci « d'observer ces « regles, etc. »

L'addition proposée sur l'article CIX (2200) a pour objet de remédier à l'embarras qu'éprouvent journellement les conservateurs des hypotheques, lorsqu'on leur demande à-la-fois plusieurs transcriptions de contrats ou inscriptions de bordereaux; la mesure proposée évitera les suites des méprises, et assurera le droit des parties intéressées, dans l'ordre des jours où elles auront fait leurs requisitions.

Rédaction définitive.

(Séance du 22 ventose an XII, *t.* 5, *p.* 308.)

Le C. *Treilhard* dit que le Tribunat a proposé d'ajouter à l'article CVIII (2199) une disposition pour empêcher les conservateurs, qui ne peuvent inscrire tous les titres au moment où ils leur sont présentés, d'intervertir l'ordre de la présentation.

La section, qui adopte cette addition, propose en en conséquence, un nouvel article. (C'est l'art. 2200 du Code).

Le Conseil l'adopte.

ARTICLE 2203.

Les mentions de dépôts, les inscriptions et transcriptions, sont faites sur les registres, de suite, sans aucun blanc ni interligne, à peine, contre le conservateur, de mille à deux mille francs d'amende, et des dommages et intérêts des parties, payables aussi par préférence à l'amende.

Observations générales du Tribunat.

La section propose de terminer la loi par un nouvel article qui serait ainsi conçu :

« Les hypotheques légales établies par le présent « titre ne nuisent point aux hypotheques inscrites en « vertu de lois antérieures. »

Cette disposition ne serait pas rigoureusement nécessaire d'après le principe, déjà consigné dans le Code civil, que les lois n'ont point d'effet rétroactif, et qui se rapporte à toute la législation : néanmoins la section pense que, vû les fréquents changements survenus dans la législation hypothécaire depuis un assez petit nombre d'années, il est à propos de fixer les idées sur ce point particulier, en annonçant que, malgré le rétablissement des hypotheques légales résultant du projet de loi actuel, ceux qui auraient acquis des hypotheques en vertu d'inscriptions d'après la loi du 11 brumaire an VII, au préjudice des hypotheques des femmes ou des mineurs qui n'auraient pas été inscrites, conservent leur droit acquis.

Rédaction définitive.

(Séance du Conseil d'État, du 22 ventose an XII, *t.* 5, *p.* 308.)

Le C. *Treilhard* fait lecture d'une rédaction nouvelle du titre *des Privilèges et Hypotheques* avec les changements que la section vient de proposer, d'après les observations du *Tribunat*.

Le Conseil l'adopte.

N. B. On a vu la discussion particuliere du Conseil d'Etat et du Tribunat avant la rédaction définitive de ce titre : si on desire en connaître la discussion publique au Corps législatif et au Tribunat, on la trouvera dans l'édition du Code civil, en huit volumes, imprimée chez FIRMIN DIDOT. — Exposé des motifs par le Conseiller d'Etat Treilhard, N° 105. — Rapport et discours faits au Tribunat et au Corps législatif par le Tribun Grenier, N° 106.

TITRE XIX.

De l'Expropriation forcée, et des Ordres entre les Créanciers.

(Décrété le 28 ventose an XII. Promulgué le 8 germinal suivant.)

CHAPITRE PREMIER.

De l'Expropriation forcée.

ARTICLE 2204.

Le créancier peut poursuivre l'expropriation, 1° des biens immobiliers et de leurs accessoires réputés immeubles, appartenant en propriété à son débiteur; 2° de l'usufruit appartenant au débiteur, sur les biens de même nature.

Premiere rédaction. (Séance du Conseil d'Etat, du 12 ventose an XII, *t.* 5, *p.* 193.)

I (2204). « Le créancier peut poursuivre l'expro-

« priation des immeubles et des accessoires réputés « immeubles, appartenant à son débiteur en propriété « ou en usufruit. »

ARTICLE 2205.

Néanmoins, la part indivise d'un cohéritier dans les immeubles d'une succession ne peut être mise en vente par ses créanciers personnels, avant le partage ou la licitation qu'ils peuvent provoquer s'ils le jugent convenable, ou dans lesquels ils ont le droit d'intervenir, conformément à l'article 882, au titre *des Successions*.

2206.

Les immeubles d'un mineur, même émancipé, ou d'un interdit, ne peuvent être mis en vente avant la discussion du mobilier.

2207.

La discussion du mobilier n'est pas requise avant l'expropriation des immeubles possédés par indivis entre un majeur et un mineur ou interdit, si la dette leur est commune, ni dans le cas où les poursuites ont été commencées contre un majeur, ou avant l'interdiction.

Première rédaction. (Séance du Conseil d'Etat, du 12 ventose an XII, *t.* 5, *p.* 194.)

V (Sup.) « L'adjudication de l'immeuble d'un mi- « neur ou interdit, sans discussion de son mobilier, « ne peut être annullée, qu'autant qu'il serait prouvé « qu'à l'époque des affiches le mineur ou l'interdit « avait des meubles ou deniers suffisants pour ac- « quitter la dette.

« L'action en nullité ne peut pas être exercée après

« l'année révolue du jour où ils ont acquis ou re-
« couvré l'exercice de leurs droits. »

Cet article est adopté.

Discussion du Conseil d'État.

(Séance du 22 ventose an XII, *t. 5, p.* 330.)

Le C. *Treilhard* rend compte du résultat de la conférence tenue avec le *Tribunat* sur le titre *de l'Expropriation forcée, et des Ordres entre les créanciers.*

Le *Tribunat* a demandé la suppression de l'art. V (sup.), qu'il croit inutile et dangereux.

La disposition est inutile, parce qu'on ne passe aux immeubles qu'après avoir discuté les meubles, et que la présence du tuteur garantit que cet ordre ne sera pas interverti.

Elle est dangereuse, parce que si les acquéreurs se voient exposés à une expropriation, ils acheteront à un prix plus bas.

La section a adopté cette observation.

L'article est supprimé.

ARTICLE 2208.

L'expropriation des immeubles qui font partie de la communauté, se poursuit contre le mari débiteur, seul, quoique la femme soit obligée à la dette.

Celle des immeubles de la femme qui ne sont point entrés en communauté, se poursuit contre le mari et la femme, laquelle, au refus du mari de procéder avec elle, ou si le mari est mineur, peut être autorisée en justice.

En cas de minorité du mari et de la femme, ou de minorité de la femme seule, si son mari majeur refuse de procéder avec elle, il est nommé

par le tribunal un tuteur à la femme, contre lequel la poursuite est exercée.

2209.

Le créancier ne peut poursuivre la vente des immeubles qui ne lui sont pas hypothéqués, que dans le cas d'insuffisance des biens qui lui sont hypothéqués.

2210.

La vente forcée des biens situés dans différents arrondissements ne peut être provoquée que successivement, à moins qu'ils ne fassent partie d'une seule et même exploitation.

Elle est suivie dans le tribunal dans le ressort duquel se trouve le chef-lieu de l'exploitation, ou, à défaut de chef-lieu, la partie de biens qui présente le plus grand revenu, d'après la matrice du rôle.

2211.

Si les biens hypothéqués au créancier, et les biens non hypothéqués, ou les biens situés dans divers arrondissements, font partie d'une seule et même exploitation, la vente des uns et des autres est poursuivie ensemble, si le débiteur le requiert; et ventilation se fait du prix de l'adjudication, s'il y a lieu.

2212.

Si le débiteur justifie, par baux authentiques, que le revenu net et libre de ses immeubles pendant une année, suffit pour le paiement de la dette en capital, intérêts et frais, et s'il en offre la délégation au créancier, la poursuite peut,

être suspendue par les juges, sauf à être reprise s'il survient quelque opposition ou obstacle au paiement.

2213.

La vente forcée des immeubles ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre authentique et exécutoire, pour une dette certaine et liquide. Si la dette est en especes non liquidées, la poursuite est valable; mais l'adjudication ne pourra être faite qu'après la liquidation.

2214.

Le cessionnaire d'un titre exécutoire ne peut poursuivre l'expropriation qu'après que la signification du transport a été faite au débiteur.

2215.

La poursuite peut avoir lieu en vertu d'un jugement provisoire ou définitif, exécutoire par provision, nonobstant appel; mais l'adjudication ne peut se faire qu'après un jugement définitif en dernier ressort, ou passé en force de chose jugée.

La poursuite ne peut s'exercer en vertu de jugements rendus par défaut durant le délai de l'opposition.

2216.

La poursuite ne peut être annullée, sous prétexte que le créancier l'aurait commencée pour une somme plus forte que celle qui lui est due.

2217.

Toute poursuite en expropriation d'immeubles doit être précédé d'un commandement de

payer, fait à la diligence et requête du créancier, à la personne du débiteur, ou a son domicile, par le ministere d'un huissier.

Les formes du commandement, et celles de la poursuite sur l'expropriation, sont réglées par les lois sur la procédure.

CHAPITRE II.

De l'ordre et de la Distribution du prix entre les Créanciers.

2218.

L'ordre et la distribution du prix des immeubles, et la maniere d'y procéder, sont réglés par les lois sur la procédure.

N. B. On a vu la discussion particuliere du Conseil d'État et du Tribunat, avant la rédaction définitive de ce titre; si on desire en connaître la discussion publique au Corps Législatif et au Tribunat, on la trouvera dans l'édition du Code civil, en 8 volumes, imprimée chez Firmin Didot. --- Exposé des motifs par le Conseiller d'état Treilhard, N° 107. --- Rapport et discours faits au Tribunat et au Corps Législatif par le Tribun Lahary, N° 108.

TITRE XX.

De la Prescription.

(Décrété le 24 ventose an XII. Promulgué le 4 germinal suivant.)

CHAPITRE PREMIER.

Dispositions générales.

ARTICLE 2219.

La prescription est un moyen d'acquérir ou de se libérer par un certain laps de temps, et sous les conditions déterminées par la loi.

2220.

On ne peut, d'avance, renoncer à la prescription : on peut renoncer à la prescription acquise.

Rédaction communiquée au Tribunat.

II (2220). « On ne peut, d'avance, renoncer au bé-« néfice de la prescription : on peut renoncer à la « prescription acquise. »

Observations du Tribunat.

La section pense qu'au lieu de « au bénéfice de la prescription » il sera mieux de dire « à la prescrip-« tion ». La prescription, d'après la définition même qu'en donne le projet, doit être considérée comme un droit et non comme un bénéfice. Aussi l'art. III (2221) en parlant de la prescription requise, se sert-il de l'expression « droit acquis. ».

ARTICLE 2221.

La renonciation à la prescription est expresse ou tacite : la renonciation tacite résulte d'un fait qui suppose l'abandon du droit acquis.

2222.

Celui qui ne peut aliéner, ne peut renoncer à la prescription acquise.

2223.

Les juges ne peuvent pas suppléer d'office le moyen résultant de la prescription.

2224.

La prescription peut être opposée en tout état de cause, même devant le tribunal d'appel, à moins que la partie qui n'aurait pas opposé le moyen de la prescription ne doive, par les circonstances, être présumé y avoir renoncé.

2225.

Les créanciers, ou toute autre personne ayant intérêt à ce que la prescription soit acquise, peuvent l'opposer, encore que le débiteur ou le propriétaire y renonce.

2226.

On ne peut prescrire le domaine des choses qui ne sont point dans le commerce.

2227.

La nation, les établissements publics et les communes sont soumis aux mêmes prescriptions que les particuliers, et peuvent également les opposer.

CHAPITRE II.

De la Possession.

2228.

La possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom.

2229.

Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

2230.

On est toujours présumé posséder pour soi, et à titre de propriétaire, s'il n'est prouvé qu'on a commencé à posséder pour un autre.

2231.

Quand on a commencé à posséder pour autrui, on est toujours présumé posséder au même titre, s'il n'y a preuve du contraire.

2232.

Les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession ni prescription.

2233.

Les actes de violence ne peuvent fonder non plus une possession capable d'opérer la prescription.

La possession utile ne commence que lorsque la violence a cessé.

2234.

Le possesseur actuel, qui prouve avoir possédé anciennement, est présumé avoir possédé dans le temps intermédiaire; sauf la preuve contraire.

Rédaction communiquée au Tribunat.

XVI (2134). « Le possesseur actuel, qui prouve « avoir possédé anciennement, est présumé avoir pos- « sédé dans le temps intermédiaire. »

Observations du Tribunat.

Cette disposition a paru juste; mais la section pense qu'il faut ajouter « sauf la preuve du contraire.» Toutes les fois que le Code établit une présomption légale, la réserve de la preuve contraire est littéralement exprimée; s'il ne l'exprimait pas ici, l'on pourrait croire que son silence emporte exclusion.

ARTICLE 2235.

Pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque maniere qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux.

CHAPITRE III.

Des Causes qui empêchent la Prescription.

2236.

Ceux qui possedent pour autrui, ne prescrivent jamais, par quelque laps de temps que ce soit.

Ainsi, le fermier, le dépositaire, l'usufruitier, et tous autres qui détiennent précairement la chose du propriétaire, ne peuvent la prescrire.

2237.

Les héritiers de ceux qui tenaient la chose à quelqu'un des titres désignés par l'article précédent, ne peuvent non plus prescrire.

2238.

Néanmoins, les personnes énoncées dans les articles 2236 et 2237, peuvent prescrire, si le titre de leur possession se trouve interverti, soit par une cause venant d'un tiers, soit par la contradiction qu'elles ont opposée au droit du propriétaire.

2239.

Ceux à qui les fermiers, dépositaires et autres détenteurs précaires, ont transmis la chose par un titre translatif de propriété, peuvent la prescrire.

2240.

On ne peut pas prescrire contre son titre, en ce sens que l'on ne peut point se changer à soi-même la cause et le principe de sa possession.

2241.

On peut prescrire contre son titre, en ce sens que l'on prescrit la libération de l'obligation que l'on a contractée.

CHAPITRE IV.

Des Causes qui interrompent ou qui suspendent le cours de la Prescription.

SECTION PREMIERE.

Des Causes qui interrompent la Prescription.

2242.

La prescription peut être interrompue, ou naturellement, ou civilement.

2243.

Il y a interruption naturelle, lorsque le possesseur est privé, pendant plus d'un an, de la jouissance de la chose, soit par l'ancien propriétaire, soit même par un tiers.

2244.

Une citation en justice, un commandement ou une saisie signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire, forment l'interruption civile.

2245.

La citation en conciliation devant le bureau de paix, interrompt la prescription, du jour de sa date, lorsqu'elle est suivie d'une assignation en justice, donnée dans les délais de droit.

2246.

La citation en justice, donnée même devant un juge incompétent, interrompt la prescription.

2247.

Si l'assignation est nulle par défaut de forme,
Si le demandeur se désiste de sa demande,
S'il laisse périmer l'instance,
Ou si sa demande est rejetée,
L'interruption est regardée comme non avenue.

2248.

La prescription est interrompue par la reconnaissance que le débiteur ou le possesseur fait du droit de celui contre lequel il prescrivait.

2249.

L'interpellation faite, conformément aux articles ci-dessus, à l'un des débiteurs solidaires, ou sa reconnaissance, interrompt la prescription contre tous les autres, même contre leurs héritiers.

L'interpellation faite à l'un des héritiers d'un débiteur solidaire, ou la reconnaissance de cet héritier, n'interrompt pas la prescription à l'égard des autres cohéritiers, quand même la créance serait hypothécaire, si l'obligation n'est indivisible.

Cette interpellation ou cette reconnaissance n'interrompt la prescription, à l'égard des autres codébiteurs, que pour la part dont cet héritier est tenu.

Pour interrompre la prescription pour le tout, à l'égard des autres codébiteurs, il faut l'interpellation faite à tous les héritiers du débiteur décédé, ou la reconnaissance de tous ces héritiers.

Rédaction communiquée au Tribunat.

XXXI (2249). « L'*interpellation judiciaire* faite à « l'un des débiteurs solidaires, ou sa reconnais- « sance, interrompent la prescription contre tous « les autres, même contre leurs héritiers.

« L'interpellation ou la reconnaissance de l'un des « héritiers d'un débiteur solidaire n'interrompent pas « la prescription à l'égard des autres cohéritiers, « quand même la créance serait hypothécaire, si l'o- « bligation n'est indivisible.

« Cette interpellation ou cette reconnaissance de « l'un des héritiers du débiteur solidaire n'interrom- « pent la prescription, à l'égard des autres codébi- « teurs, que pour la part dont cet héritier est tenu.

« Pour interrompre la prescription pour le tout, à « l'égard des autres codébiteurs, il faut l'interpellation « ou la reconnaissance de tous les héritiers du débi- « teur décédé. »

Observations du Tribunat.

(§. Ier) Au lieu de « l'interpellation judiciaire » dire: « l'interpellation faite conformément aux articles ci- « dessus ». Par ce moyen, on évitera toute espece d'embarras sur la détermination des limites qui séparent l'interpellation extra-judiciaire de l'interpellation judiciaire.

(§. II). Au lieu de « l'interpellation ou la recon- « naissance de l'un des héritiers d'un débiteur soli- « daire n'interrompent pas la prescription, etc. » dire: « l'interpellation faite à l'un des héritiers d'un débi- « teur solidaire, ou la reconnaissance de cet héritier « n'interrompent pas la prescription, etc. »

La raison en est sensible. C'est l'héritier qui reconnaît, mais ce n'est pas lui qui interpelle. Au contraire, c'est lui qui est interpellé. Le changement proposé est donc indispensable pour fixer le véri-

table sens des mots par rapport à l'individu auquel ils s'appliquent.

(§. III). Le même inconvénient aura lieu dans ce paragraphe, à moins qu'on ne supprime les mots « de l'un des héritiers du débiteur solidaire » et qu'on ne se contente de dire « cette interpellation ou reconnaissance, etc. « La section pense que la suppression doit souffrir d'autant moins de difficulté que les mots « cette interpellation ou reconnaissance » se réferent évidemment au § II, et cela suffit à la clarté du sens.

(§. IV). Par le même motif enoncé au § II, la rédaction suivante doit être substituée à celle du § IV du projet.

« Pour interrompre la prescription, pour le tout, « à l'égard des autres codébiteurs, il faut l'interpel- « lation faite à tous les héritiers du débiteur décédé, « ou la reconnaissance de tous ces héritiers. »

ARTICLE 2250.

L'interpellation faite au débiteur principal, ou sa reconnaissance, interrompt la prescription contre la caution.

Rédaction communiquée au Tribunat.

XXXII (2250). « L'interpellation ou la reconnais- « sance du débiteur principal interrompent la pres- « cription contre la caution. »

Observations du Tribunat.

Par le même motif énoncé ci-dessus, cet article doit être rédigé en ces termes :

« L'interpellation faite au débiteur principal ou sa « reconnaissance interrompent la prescription contre « sa caution. »

SECTION II.

Des causes qui suspendent le cours de la Prescription.

ARTICLE 2251.

La prescription court contre toutes personnes, à moins qu'elles ne soient dans quelque exception établie par une loi.

Observations du Tribunat.

On propose de placer après l'article ci-dessus une disposition conçue en ces termes :

« La prescription ne court pas contre les mineurs « et les interdits, excepté dans les cas déterminés par « la loi. »

Quoique cette disposition résulte implicitement de l'article LIX (2278) qui veut que les prescriptions dont il s'agit dans la section IV courent contre les mineurs et interdits, sauf leur recours contre leurs tuteurs; la section pense que le principe général doit être littéralement établi à la place à laquelle il est appelé par l'ordre naturel des idées.

ARTICLE 2252.

La prescription ne court pas contre les mineurs et les interdits, sauf ce qui est dit à l'article 2278, et à l'exception des autres cas déterminés par la loi.

2253.

Elle ne court point entre époux.

2254.

La prescription court contre la femme ma-

riée, encore qu'elle ne soit point séparée par contrat de mariage ou en justice, à l'égard des biens dont le mari a l'administration, sauf son recours contre le mari.

2255.

Néanmoins elle ne court point pendant le mariage à l'égard de l'aliénation d'un fonds constitué selon le régime dotal, conformément à l'article 1561, au titre du *Contrat de mariage et des droits respectifs des époux*.

Rédaction communiquée au Tribunat.

XXXVI (2255). « Néanmoins elle ne court point « pendant le mariage contre l'aliénation d'un fonds « constitué selon le régime dotal et *sans commu-* « *nauté*. »

Observations du Tribunat.

Supprimer les mots « sans communauté ». Il suffit de dire que pendant le mariage la prescription ne court point à l'égard de l'aliénation d'un fonds constitué selon le régime dotal. L'addition des mots « sans communauté » ferait naître la question de savoir si l'article est applicable au cas où il y a société d'acquêts, quoique la société d'acquêts, et non la communauté proprement dite, soit autorisée dans le régime dotal : quelques personnes pourraient prétendre que la société d'acquêts étant une espece de communauté, les mots *sans communauté* comprennent le tout indistinctement.

ARTICLE 2256.

La prescription est pareillement suspendue pendant le mariage,

1° Dans le cas où l'action de la femme ne pourrait être exercée qu'après une option à faire sur l'acceptation où la renonciation à la communauté ;

2° Dans le cas où le mari, ayant vendu le bien propre de la femme sans son consentement, est garant de la vente, et dans tous les autres cas où l'action de la femmme réfléchirait contre le mari.

2257.

La prescription ne court point,

A l'égard d'une créance qui dépend d'une condition, jusqu'à ce que la condition arrive ;

A l'égard d'une action en garantie, jusqu'à ce que l'éviction ait lieu ;

A l'égard d'une créance à jour fixe, jusqu'à ce que ce jour soit arrivé.

2258.

La prescription ne court pas contre l'héritier bénéficiaire, à l'égard des créances qu'il a contre la succession.

Elle court contre une succession vacante, quoique non pourvue de curateur.

2259.

Elle court encore pendant les trois mois pour faire inventaire, et les quarante jours pour délibérer.

CHAPITRE V.

Du Temps requis pour prescrire.

SECTION PREMIERE.

Dispositions générales.

2260.

La prescription se compte par jours, et non par heures. Elle est acquise lorsque le dernier jour du terme est accompli.

2261.

Dans les prescriptions qui s'accomplissent dans un certain nombre de jours, les jours complémentaires sont comptés.

Dans celles qui s'accomplissent par mois, celui de fructidor comprend les jours complémentaires.

SECTION II.

De la Prescription trentenaire.

2262.

Toutes les actions, tant réelles que personnelles, sont prescrites par trente ans, sans que celui qui allégue cette prescription soit obligé d'en rapporter un titre, ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi.

Discussion du Conseil d'État.

(Séance du 7 pluviose an XII, *t.* 4, *p.* 181 et 182.)

Le C. *Jollivet* dit que la jurisprudence variait sur le délai après lequel le titre nouvel d'une rente pouvait être demandé, et qu'il importe de le fixer.

Il propose de fixer le délai à vingt ans.

Le C. *Berlier* dit que ce délai est trop court.

Le C. *Jollivet* propose de le fixer à vingt-cinq ans.

Le C. *Berlier* dit que la loi ne doit, à cet égard, accorder que ce qui est strictement nécessaire; or, puisque la prescription ne s'acquiert, relativement aux rentes, que par trente ans, pourquoi l'action en renouvellement du titre serait-elle accordée avant l'expiration de la vingt-neuvième année? Une année est bien suffisante pour poursuivre le titre nouvel, ou du moins pour en former la demande, qui seule est interruptive de la prescription : il faut donc s'arrêter là; car d'ailleurs la passation du nouveau titre est aux frais du débiteur, et il ne faut pas agraver sa condition sans nécessité.

Le C. *Jollivet* dit que les créanciers qui reçoivent régulièrement leurs arrérages, sont ordinairement insouciants à l'égard du titre nouvel; que cependant cette négligence les expose à perdre la rente par la prescription. Elle paraît en effet acquise contre eux, lorsqu'ils n'ont pas pris de titre nouvel; car les quittances étant entre les mains du débiteur, ils ne peuvent justifier que la rente leur a été payée exactement pendant les trente années antérieures.

Le C. *Tronchet* dit qu'abréger le délai après lequel le titre nouvel peut être exigé, c'est abréger la prescription elle-même; car elle ne doit s'accomplir qu'après trente ans.

Le C. *Treilhard* dit qu'il suffit d'une année pour que le créancier ne soit par surpris par l'accomplissement de la prescription; qu'ainsi le délai pour exiger le titre nouvel paraît devoir être fixé à vingt-neuf ans.

L'article XLIII (2262) est adopté.

Le Conseil adopte ensuite un nouvel article qui forme celui ci-après.

ARTICLE 2263.

Après vingt-huit ans de la date du dernier titre, le débiteur d'une rente peut être contraint à fournir à ses frais un titre nouvel à son créancier ou à ses ayant-cause.

Rédaction communiquée au Tribunat.

« Après vingt-neuf ans de la date du dernier titre, « le débiteur d'une rente peut être contraint de four- « nir à ses frais un titre nouvel à son créancier ou à « ses ayant-cause. »

Observations du Tribunat.

La section pense qu'il est juste et utile d'accorder deux ans au lieu d'un, au créancier de la rente pour qu'il puisse contraindre son débiteur à fournir un titre nouvel. Telle est la jurisprudence de la plupart des tribunaux. Avec un délai plus court, il arriverait souvent que l'intérêt du créancier serait compromis de la maniere la plus fâcheuse, et que, faute d'avoir pu prendre la précaution que la loi commande, il éprouverait une perte irréparable.

ARTICLE 2264.

Les regles de la prescription sur d'autres objets que ceux mentionnés dans le présent titre, sont expliquées dans les titres qui leur sont propres.

SECTION III.

De la Prescription par dix et vingt ans.

2265.

Celui qui acquiert de bonne foi, et par juste

titre un immeuble, en prescrit la propriété par dix ans, si le véritable propriétaire habite dans le ressort du tribunal d'appel dans l'étendue duquel l'immeuble est situé; et par vingt ans, s'il est domicilié hors dudit ressort.

2266.

Si le véritable propriétaire a eu son domicile en différents temps, dans le ressort et hors du ressort, il faut, pour compléter la prescription, ajouter à ce qui manque aux dix ans de présence, un nombre d'années d'absence, double de celui qui manque, pour compléter les dix ans de présence.

2267.

Le titre nul par défaut de forme ne peut servir de base à la prescription de dix et vingt ans.

2268.

La bonne foi est toujours présumée, et c'est à celui qui allégue la mauvaise foi à la prouver.

2269.

Il suffit que la bonne foi ait existé au moment de l'acquisition.

2270.

Après dix ans, l'architecte et les entrepreneurs sont déchargés de la garantie des gros ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés.

Rédaction communiquée au Tribunat.

LI (2270). « Après dix ans, l'architecte est dé-
« chargé de la garantie des gros ouvrages qu'il a faits
« ou dirigés. »

Observations du Tribunat.

On observe qu'il y a beaucoup de lieux où le mot « architecte » est à peine connu, et où le mot « en- « trepreneur » est le seul usité comme équivalent de celui, architecte. On pense qu'il convient d'employer l'un et l'autre, ainsi l'on dira « après dix ans, l'ar- « chitecte et l'entrepreneur seront, etc. »

SECTION IV.

De quelques Prescriptions particulieres.

ARTICLE 2271.

L'action des maîtres et instituteurs des sciences et arts, pour les leçons qu'ils donnent au mois ;

Celle des hôteliers et traiteurs, à raison du logement et de la nourriture qu'ils fournissent ;

Celle des ouvriers et gens de travail, pour le paiement de leurs journées, fournitures et salaires,

Se prescrivent par six mois.

2272.

L'action des médecins, chirurgiens et apothicaires, pour leurs visites, opérations et médicaments ;

Celle des huissiers, pour le salaire des actes qu'ils signifient, et des commissions qu'ils exécutent ;

Celle des marchands, pour les marchandises qu'ils vendent aux particuliers non marchands ;

Celle des maîtres de pension, pour le prix de la pension de leurs éleves ; et des autres maîtres, pour le prix de l'apprentissage ;

Celle des domestiques qui se louent à l'année, pour le paiement de leur salaire,

Se prescrivent par un an.

2273.

L'action des avoués, pour le paiement de leurs frais et salaires, se prescrit par deux ans, à compter du jugement des procès, ou de la conciliation des parties, ou depuis la révocation desdits avoués. A l'égard des affaires non terminées, ils ne peuvent former de demandes pour leurs frais et salaires qui remonteraient à plus de cinq ans.

Discussion du Conseil d'État.

(Séance du 7 pluviose an XII, *t.* 4, *p.* 283.)

Le C. *Pelet*, afin d'empêcher que les avoués n'abusent de cet article pour prolonger inutilement des procédures dispendieuses, propose de ne faire durer que pendant deux ans au lieu de cinq, leur action, même pour les affaires non encore terminées.

Le C. *Berlier* dit que la distinction faite par l'article est juste et doit être maintenue.

Quand une affaire est terminée, l'avoué doit plus spécialement songer à se faire payer; et la prescription, qui n'est qu'une présomption légale de payement, peut, en ce cas, s'acquérir par un moindre temps.

Mais tant que l'affaire dure, la loi peut et doit présumer quelques ménagements de plus envers le client; et, dans ce cas, la présomption légale ne doit s'établir que par un plus grand laps de temps.

Ne serait-ce pas d'ailleurs agraver la condition des clients en général, que d'obliger l'avoué, même pendant le litige, à poursuivre son paiement dans le terme de deux ans, sous peine de prescription? On peut bien croire qu'il n'y manquerait pas; et la règle,

qui le forcerait à être dur envers son client, ne tournerait certainement pas au profit de celui-ci.

Le C. *Portalis* ajoute que si la proposition du C. Pelet était adoptée, le pauvre ne trouverait plus d'avoués qui voulussent faire des avances pour lui; que d'ailleurs elle n'enchaînerait pas la cupidité, car il est possible de faire, en deux ans, des frais aussi considérables que dans un laps de temps beaucoup plus long.

ARTICLE 2274.

La prescription, dans les cas ci-dessus, a lieu, quoiqu'il y ait eu continuation de fournitures, livraisons, services et travaux.

Elle ne cesse de courir que lorsqu'il y a eu compte arrêté, cédule ou obligation, ou citation en justice non périmée.

2275.

Néanmoins ceux auxquels ces prescriptions seront opposées, peuvent déférer le serment à ceux qui les opposent, sur la question de savoir si la chose a été réellement payée.

Le serment pourra être déféré aux veuves et héritiers, ou aux tuteurs de ces derniers, s'ils sont mineurs, pour qu'ils aient à déclarer s'ils ne savent pas que la chose soit due.

2276.

Les juges et avoués sont déchargés des pieces cinq ans après le jugement des procès.

Les huissiers, après deux ans, depuis l'exécution de la commission, ou la signification des actes dont ils étaient chargés, en sont pareillement déchargés.

2277.

Les arrérages de rentes perpétuelles et viagères ;

Ceux des pensions alimentaires ;

Les loyers des maisons, et le prix de ferme des biens ruraux ;

Les intérêts des sommes prêtées, et généralement tout ce qui est payable par année, ou à des termes périodiques plus courts,

Se prescrivent par cinq ans.

2278.

Les prescriptions dont il s'agit dans les articles de la présente section, courent contre les mineurs et les interdits, sauf leur recours contre leurs tuteurs.

2279.

En fait de meubles, la possession vaut titre.

Néanmoins celui qui a perdu ou auquel il a été volé une chose, peut la revendiquer pendant trois ans, à compter du jour de la perte ou du vol, contre celui dans les mains duquel il la trouve, sauf à celui-ci son recours contre celui duquel il la tient.

2280.

Si le possesseur actuel de la chose volée, ou perdue, l'a achetée dans une foire ou dans un marché, ou dans une vente publique, ou d'un marchand vendant des choses pareilles, le propriétaire originaire ne peut se la faire rendre qu'en remboursant au posseseur le prix qu'elle lui a coûté.

2281.

Les prescriptions commencées à l'époque de la publication du présent titre, seront réglées conformément aux lois anciennes.

Néanmoins les prescriptions alors commencées, et pour lesquelles il faudrait encore, suivant les anciennes lois, plus de trente ans à compter de la même époque, seront accomplies par ce laps de trente ans.

Rédaction définitive.

(Discussion du 12 ventose an XII, *t. 5, p. 171.*)

Le C. *Portalis,* d'après la conférence tenue avec le Tribunat, présente la rédaction définitive du titre *de la Prescription.*

N. B. On a vu la discussion particuliere du Conseil d'Etat et du Tribunat, avant la rédaction définitive de ce titre : si on desire en connaître la discussion publique au Corps législatif et au Tribunat, on la trouvera dans l'édition du Code civil, en 8 volumes, imprimée chez Firmin Didot. --- Exposé des motifs par le Conseiller d'Etat Bigot-Préameneu, N° 109. --- Rapport fait au Tribunat par le Tribun Savoie Rollin, N° 110. --- Discours au Corps législatif par le Tribun Goupil-Préfeln, N° 111.

FIN DU CODE CIVIL.

LOI

Sur la réunion des lois civiles en un seul corps, sous le titre de CODE CIVIL DES FRANÇAIS.

(Décrété le 30 ventose an XII. Promulgué le 10 germinal suivant.)

Discussion du Conseil d'État.

(Séance du 15 ventose an XII, *tome* 5, *page* 250.)

Le *Premier Consul* charge la section de législation de présenter un projet pour classer les diverses lois qui doivent former le Code civil, et donner une série unique de numéro aux articles.

(Séance du 17 ventose an XII, *t.* 5, *p.* 283.)

Le C. *Bigot-Préameneu* dit que la section de législation s'est occupée du projet de loi qu'elle a été chargée de présenter sur le classement des lois qui doivent former le Code civil, et sur le numérotage des articles, et qu'elle le soumettra incessamment à la discussion.

La section a reconnu qu'il sera nécessaire de faire disparaître dans la nouvelle édition qui sera publiée, quelques fautes purement typographiques, qui déparent les articles, et même en altèrent quelquefois le sens.

Le consul *Cambacérès* dit que la correction des fautes et des erreurs est de droit, et qu'il est inutile d'en parler dans le projet de loi. Il n'en serait pas de même, sans doute, si l'on voulait faire quelques changements au fond des dispositions; alors il faudrait les présenter à la section du corps législatif: mais une révision générale aurait de graves inconvénients. On remettrait en question tout ce qui a été décidé: on en reviendrait à refaire le Code civil tout

entier; et, indépendamment du retard qu'entraînerait ce travail, il n'aurait d'autre effet que de substituer à des dispositions arrêtées après un mur examen, des dispositions dont tout le mérite serait, peut-être, d'être nouvelles, et qui n'auraient pas, plus que les dispositions réformées, reçu la sanction du temps et de l'expérience.

Le C. *Maleville* dit qu'il y a une sanction à mettre à la fin du Code civil, mais que cette sanction exige un profond examen.

Comme ce Code ne renferme pas toutes les décisions justes et raisonnables que l'on trouve dans les lois romaines, les ordonnances et les coutumes, il s'ensuivrait que, si on abrogeait toutes ces lois pour ne donner aux juges d'autre règle que le Code, on serait livré à l'arbitraire pour une infinité de contestations.

Mais, d'autre part, si on laisse subsister ensemble et ce Code et ces lois, en abrogeant seulement ce que ces lois ont de contraire aux dispositions du Code, on n'aura fait qu'ajouter à cette immense législation dont nous étions accablés.

Le C. *Maleville* pense qu'il faudrait, dans un article final, abroger toutes les lois contraires aux dispositions du Code, et ajouter que celles qui, sans y être contraires, statuent sur des matières qui sont l'objet des titres du Code, cesseront d'avoir force de loi, et ne pourront plus être citées que comme raison écrite.

Le consul *Cambacérès* ne trouve d'inconvénient à la première de ces deux propositions que de surcharger le Code d'un article inutile; car c'est un principe incontestable que les lois nouvelles dérogent aux lois anciennes.

Mais la seconde proposition aurait des suites fâcheuses. Il est impossible que le Code civil contienne la solution de toutes les questions qui peuvent se présenter. Dès-lors on ne doit pas priver les tribunaux de puiser leurs décisions dans d'autres autorités.

Le C. *Malleville* dit que, si les lois anciennes conservaient leur force dans les dispositions non rappelées, le tribunal de cassation serait obligé d'en venger l'infraction, en anéantissant les jugements qui les blessent.

Le consul *Cambacérès* répond qu'il n'y aura infraction à la loi que lorsque la disposition méconnue par les tribunaux, se trouvera rappelée dans le Code civil.

Il ajoute qu'au surplus cette discussion est prématurée; qu'il faut attendre que la section ait achevé son travail, et que son projet soit imprimé.

ARTICLE PREMIER.

Seront réunies en un seul corps de lois, sous le titre de Code civil des Français, les lois qui suivent; savoir :

1° Loi, du 14 ventose an 11, sur la Publication, les Effets et l'Application des lois en général;

2° Loi, du 17 ventose an 11, sur la Jouissance et la privation des droits civils.

3° Loi, du 20 ventose an 11, sur les Actes de l'état civil;

4° Loi, du 23 ventose an 11, sur le domicile;

5° Loi, du 24 ventose an 11, sur les Absents;

6° Loi, du 26 ventose an 11, sur le Mariage;

7° Loi, du 30 ventose an 11, sur le Divorce;

8° Loi, du 2 germinal an 11, sur la Paternité et la Filiation;

9° Loi, du 2 germinal an 11, sur l'Adoption et la Tutele officieuse;

10° Loi, du 3 germinal an 11, sur la Puissance paternelle;

11° Loi, du 5 germinal an 11, sur la Minorité, la Tutele et l'Emancipation;

12° Loi, du 8 germinal an 11, sur la Majorité, l'Interdiction et le Conseil judiciaire;

13° Loi, du 4 pluviose an 12, sur la Distinction des Biens;

14° Loi, du 6 pluviose an 12, sur la Propriété;

15° Loi. du 9 pluviose an 12, sur l'Usufruit, l'Usage, et l'Habitation;

16° Loi, du 10 pluviose an 12, sur les Servitudes ou services fonciers;

17° Loi, du 29 germinal an 11, sur les Successions;

18° Loi, du 13 floréal an 11, sur les Donations entre-vifs et les testaments;

19° Loi, du 17 pluviose an 12, sur les Contrats ou les Obligations conventionnelles en général;

20° Loi, du 19 pluviose an 12, sur les Engagements qui se forment sans convention;

21° Loi, du 20 pluviose an 12, sur le Contrat de Mariage et les droits respectifs des Epoux;

22° Loi, du 15 ventose an 12, sur la Vente;

23° Loi, du 16 ventose an 12, sur l'Echange;

24° Loi, du 16 ventose an 12, sur le Contrat de Louage;

25° Loi, du 17 ventose an 12, sur le Contrat de Société;

26° Loi, du 18 ventose an 12, sur le Prêt;

27° Loi, du 23 ventose an 12, sur le Dépôt et le Séquestre;

28° Loi, du 19 ventose an 12, sur les Contrats aléatoires;

29° Loi, du 19 ventose an 12, sur le Mandat;

30° Loi, du 24 pluviose an 12, sur le Cautionnement,

31° Loi, du 29 ventose an 12, sur les Transactions;

32° Loi, du 23 pluviose an 12, sur la Contrainte par corps en matiere civile;

33° Loi, du 25 ventose an 12, sur le Nantissement;

34° Loi, du 28 ventose an 12, sur les Priviléges et Hypotheques;

35° Loi, du 28 ventose an 12, sur l'Expropriation forcée et les Ordres entre les créanciers;

36° Loi, du 24 ventose an 12, sur la Prescription.

Discussion du Conseil d'État.

Premiere rédaction. (Séance du 19 ventose an XII, *t.* 5, *p.* 295.)

Art. I. « Seront réunies en un seul corps de lois, « sous le titre de *Code civil*, les lois suivantes, sa- « voir : etc. »

Le consul *Cambacérès* propose de rédiger ainsi la premiere partie de cet article : « Seront réunies en « un seul corps de lois, sous le titre de *Code civil* « *des Français*, les lois qui suivent : etc. »

Cette rédaction est adoptée.

ARTICLE 2.

Les six articles dont est composée la loi du 21 du présent mois, concernant les actes respectueux (*) à faire par les enfants aux peres et meres, aïeuls et aïeules, dans les cas où ils sont prescrits, seront insérés au titre *du Mariage*, à la suite de l'article qui se trouve maintenant au n° 151.

(*) Voyez article 152 et suivants.

3.

Sera insérée au titre *de la Distinction des biens*, à la suite de l'article qui se trouve maintenant au n° 529, la disposition contenue en l'article qui suit :

« (*) Toute rente établie à perpétuité pour le « prix de la vente d'un immeuble, ou comme « condition de la cession à titre onéreux ou « gratuit d'un fonds immobilier, est essentielle- « ment rachetable.

« Il est néanmoins permis au créancier de « régler les clauses et conditions du rachat.

« Il lui est aussi permis de stipuler que la rente « ne pourra lui être remboursée qu'après un « certain terme, lequel ne peut jamais excéder « trente ans : toute stipulation contraire est « nulle. »

4.

Le Code civil sera divisé en un titre préliminaire et en trois livres.

La loi du 14 ventose an 11, *sur la publication, les effets et l'application des lois en général*, est le titre préliminaire.

Le premier livre sera composé des onze lois suivantes, sous le titre *des Personnes*.

Le second livre sera composé des quatre lois suivantes, sous le titre *des Biens, et des différentes modifications de la Propriété*.

Le troisieme livre sera composé des vingt dernieres lois, sous le titre *des différentes manieres dont on acquiert la Propriété*.

Chaque livre sera divisé en autant de titres qu'il y a de lois qui doivent y être comprises.

(*) Voy. la discussion relative à cette disposition, sous l'art. 530.

5.

Il n'y aura pour tous les articles du Code civil qu'une seule série de numéro.

6.

La disposition de l'article premier n'empêche pas que chacune des lois qui y sont énoncées n'ait son exécution du jour qu'elle a dû l'avoir en vertu de sa promulgation particuliere.

7.

A compter du jour où ces lois sont exécutoires, les lois romaines, les ordonnances, les coutumes générales ou locales, les statuts, les réglements, cessent d'avoir force de loi générale ou particuliere dans les matieres qui sont l'objet desdites lois composant le présent Code.

Discussion du Conseil d'État.

Prèmiere rédaction. (Séance du 19 ventose an XII, *t.* 5, *p.* 296.)

IV. « Le Code civil sera divisé en trois livres : le « premier livre sera composé des douze premieres « lois; le second, des quatre suivantes; et le troi- « sieme, des vingt dernieres; le tout dans l'ordre « qu'elles sont énoncées en l'article premier ci-dessus.

« Chaque livre sera divisé en autant de titres qu'il y a de lois qui doivent y être comprises.

V. « Il n'y aura pour tous les articles du Code civil « qu'une seule série de numéro.

VI. « Le Code civil est exécutoire dans tout le ter- « ritoire français, en vertu de la promulgation faite « ou à faire de chacune des lois qui le composent; et, « à compter du jour où cette promulgation est répu- « tée connue, les lois romaines, les ordonnances, les

« coutumes générales ou locales, les statuts, les ré-
« glements, cessent d'avoir force de loi générale ou
« particuliere dans les matieres qui sont l'objet de
« ce Code. »

L'article VI est discuté.

Le consul *Cambacérès* propose une addition.

Il est évident, dit-il, que les lois qui entreront dans le Code civil, doivent continuer à avoir leur exécution à compter du jour où elles ont été réputées publiées. Cependant la nouvelle publication qui va être faite du Code civil, pourrait laisser quelques doutes sur ce point. Il paraît donc nécessaire d'exprimer formellement que la disposition de l'article premier ne change pas l'époque à laquelle les lois comprises dans le Code civil sont devenues exécutoires.

Cette proposition est adoptée.

En conséquence le C. Bigot-Préameneu propose, et le Conseil adopte l'article, qui sera placé avant l'article VI.

« La disposition de l'article Ier n'empêche pas que
« chacune des lois qui y sont énoncées n'ait son exé-
« cution du jour qu'elle a dû l'avoir en vertu de sa
« promulgation. »

Le consul *Cambacérès* reprend et dit qu'il est sans difficulté que les dispositions nouvelles font tomber les dispositions antérieures ; mais qu'il serait utile de réduire l'article VI à ces termes, afin de laisser aux lois anciennes leur autorité par rapport aux questions et aux cas qui ne se trouveraient pas décidés par le Code civil. On ne peut se dissimuler, en effet, qu'il est au-dessus de la prévoyance humaine de tout embrasser dans les lois. C'est donc un avantage de ne pas ôter aux tribunaux le secours qu'ils peuvent trouver dans les lois antérieures pour se fixer, lorsque le Code civil ne leur offrira point de lumieres. Déjà même au titre des *services fonciers*, du *louage*, des *conventions en général*, et dans quelques autres,

on a été forcé de renvoyer aux lois anciennes sur les développements et l'application de diverses dispositions du Code civil.

A la vérité les gens de loi seront forcés de faire des études plus étendues. Mais c'est plutôt là un avantage qu'un inconvénient. La nouvelle loi sur l'enseignement du droit le suppose, car elle oblige d'étudier le droit romain.

Le C. *Bigot-Préameneu* dit que si on laissait aux lois antérieures leur force, il en résulterait des procès, même sur les cas prévus par le Code civil, dont les dispositions deviendraient moins décisives.

Dans les cas non prévus, on ne peut laisser au droit romain la force qu'il avait dans les pays de droit écrit, sans introduire dans le tribunal de cassation une grande diversité de principes et de jurisprudence. Il serait forcé de prononcer la cassation du jugement rendu par certains tribunaux, parce qu'ils auraient contrevenu au droit romain qui faisait loi dans leur ressort; tandis que la même décision ne donnerait pas ouverture à la cassation, lorsqu'elle aurait été rendue par d'autres tribunaux auxquels le droit romain a toujours été étranger.

Le droit romain aura toujours par-tout l'autorité de la raison écrite, et, renfermé dans ces limites, il n'en sera que plus utile, en ce que, dans l'usage, on pourra n'employer que les maximes d'équité qu'il renferme, sans être forcé de se servir des subtilités et des erreurs qui s'y mêlent quelquefois; mais il faut que sur aucun point de la République, il ne fournisse des moyens de cassation.

Le consul *Cambacérès* consent à ce que l'infraction aux lois anciennes ne donne pas ouverture à cassation, pourvu qu'on ne refuse pas d'ailleurs aux juges, la faculté de les prendre pour guide.

L'article est adopté dans ce sens.

Observations du Tribunat.

La section de législation, après avoir examiné le projet de loi concernant la réunion des lois civiles en un seul corps de lois sous le titre de *Code civil des Français*, propose de placer la loi du *Nantissement* immédiatement avant celle sur les priviléges et hypotheques. L'affinité qui existe entre ces deux matieres exige ce rapprochement sollicité par l'ordre naturel des idées.

N. B. Les autres observations ont été reportées à l'article 530 auquel elles sont relatives.

Rédaction définitive.

(Séance du Conseil d'Etat, du 26 ventose an XII, *t.* 5, *p.* 367.)

Le C. *Bigot-Préameneu*, d'après la conférence tenue avec le *Tribunat*, présente la rédaction définitive du projet de loi *sur la Réunion des lois civiles en un seul corps*, *sous le titre de Code civil des Français.*

Le Conseil l'adopte.

N. B. On a vu la discussion particuliere du conseil d'état et du tribunat avant la rédactiou définitive de cette loi : si on veut en connaître la discussion publique au corps législatif et au tribunat, on la trouvera dans l'édition du Code civil, imprimée en 8 vol. chez Firmin Didot. — Exposé des motifs par le conseiller d'état Portalis, N° 112. — Rapport et discours faits au tribunat et au corps législatif par le tribun Jaubert, N° 115.

SUPPLEMENT.

AU CODE CIVIL.

ARRÊTÉ

Contenant le Tableau des Distances de Paris aux chefs-lieux des départements. Saint-Cloud, le 25 thermidor an XI.

Le gouvernement de la république, sur le rapport du grand-juge, ministre de la justice;

Vu l'article premier du Code civil;

Le conseil d'état entendu,

Arrête :

Art. 1. Le tableau ci-joint des distances de Paris à tous les chefs-lieux des départements, évaluées en kilometres, en myriametres, et lieues anciennes, sera inséré au Bulletin des lois, pour servir de régulateur et d'indicateur du jour, où conformément à l'article premier du Code civil, la promulgation de chaque loi est réputée connue dans chacun des départements de la République.

2. Le grand-juge, ministre de la justice, est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera également inséré au Bulletin des lois.

TABLEAU des distances de Paris à tous les chefs-lieux des départements, évaluées en kilometres, en myriametres, et lieues anciennes.

NOMS DES DÉPARTEMENTS.	CHEFS-LIEUX.	DISTANCES EN Kilo-metres.	Myria-metres.	Lieues anc. cinquièmes.
			M. K.	L.
A.				
Ain	Bourg	432.	43. 2.	86. 2
Aisne	Laon	127.	12. 7.	25. 2
Allier	Moulins	289.	28. 9.	57. 4
Alpes (Basses)	Digne	755.	75. 5.	151. »
Alpes (Hautes)	Gap	665.	66. 5.	133. »
Alpes maritimes	Nice	960.	96. 0.	192. »
Ardeche	Privas	606.	60. 6.	121. 1
Ardennes	Mézieres	234.	23. 4.	46. 4
Arriege	Foix	752.	75. 2.	150. 2
Aube	Troyes	159.	15. 9.	31. 4
Aude	Carcassonne	765.	76. 5.	153. »
Aveyron	Rhodès	692.	69. 2.	138. 2
B.				
Bouches du Rhône	Marseille	813.	81. 3.	162. 3
C.				
Calvados	Caen	263.	26. 3.	52. 3
Cantal	Aurillac	539.	53. 9.	107. 4
Charente	Angoulême	454.	45. 4.	90. 4
Charente infér.	Saintes	484.	48. 4.	96. 4
Cher	Bourges	233.	23. 3.	46. 3
Correze	Tulles	461.	46. 1.	92. 1
Côte-d'Or	Dijon	305.	30. 5.	61. »
Côtes du Nord	Saint-Brieuc	446.	44. 6.	89. 1
Creuse	Guéret	428.	42. 8.	85. 3
D.				
Doire	Ivrée	821.	82. 1.	164. 1
Dordogne	Périgueux	472.	47. 2.	94. 2
Doubs	Besançon	396.	39. 6.	79. 1

NOMS DES		DISTANCES EN			
DÉPARTEMENTS.	CHEFS-LIEUX.	Kilo-mètres.	Myria-mètres.	Lieues anc.	cinquièmes.
			M. K.	L.	
Drôme.	Valence. . . .	560.	56. 0.	112.	»
Dyle.	Bruxelles . . .	305.	30. 5.	61.	»
E.					
Escaut.	Gand	333.	33. 3.	66.	3
Eure	Evreux	104.	10. 4.	20.	4
Eure et Loir. . .	Chartres. . . .	92.	9. 2.	18.	2
F.					
Finistere.	Quimper	623.	62. 3.	124.	3
Forêts.	Luxembourg . .	367.	36. 7.	73.	2
G.					
Gard	Nimes.	702.	70. 2.	140.	2
Garonne (Haute)	Toulouse . . .	669.	66. 9.	133.	4
Gers.	Auch	743.	74. 3.	148.	3
Gironde.	Bordeaux. . . .	573.	57. 3.	114.	3
Golo	Bastia.	873.	87. 3.	174.	3
H.					
Hérault.	Montpellier. . .	752.	75. 2.	150.	2
I.					
Ille et Vilaine. .	Rennes	346.	34. 6.	69.	1
Indre	Châteauroux . .	259.	25. 9.	51.	4
Indre et Loire. .	Tours.	242.	24. 2.	48.	2
Isere	Grenoble	568.	56. 8.	113.	3
J.					
Jemmape	Mons	244.	24. 4.	48.	4
Jura.	Lons-le-Saulnier.	411.	41. 1.	82.	1
L.					
Landes	Mont-de-Marsan.	702.	70. 2.	140.	2
Léman.	Geneve	514.	51. 4.	102.	4
Liamone	Ajaccio	873.	87. 3.	174.	3
Loir et Cher. . .	Blois	181.	18. 1.	36.	1
Loire	Montbrison. . .	443.	44. 3.	88.	3
Loire (Haute). .	Le Puy	505.	50. 5.	101.	4
Loire inférieure.	Nantes	389.	38. 9.	77.	«

NOMS DES DÉPARTEMENTS.	CHEFS-LIEUX.	DISTANCES EN Kilomètres.	Myriamètres.	Lieues cinquièmes.
			M. K.	L.
Loiret.	Orléans. . . .	123.	12. 3.	24. 3
Lot	Cahors	558.	55. 8.	111. 3
Lot et Garonne.	Agen	714.	71. 4.	142. 4
Lozere	Mende	566.	56. 6.	113. 1
Lys	Bruges	383.	38. 3.	76. 3
M.				
Maine et Loire. .	Angers	300.	30. 0.	60. »
Manche.	Saint-Lô	326.	32. 6.	65. 1
Marengo	Alexandrie . . .	852.	85. 2.	170. 2
Marne.	Châlons.	164.	16. 4.	32. 4
Marne (Haute). .	Chaumont . . .	247.	24. 7.	49. 2
Mayenne	Laval	281.	28. 1.	56. 1
Meurthe.	Nancy.	334.	33. 4.	66. 4
Meuse.	Bar-sur-Ornain.	251.	25. 1.	50. 1
Meuse inférieure	Maestricht . . .	448.	44. 8.	89. 3
Mont-Blanc . . .	Chambéry. . . .	565.	56. 5.	113. »
Mont-Tonnerre .	Mayence	548.	54. 8.	109. 3
Morbihan. . . .	Vannes	500.	50. 0.	100. »
Moselle	Metz	308.	30. 8.	61. 3
N.				
Nethes (Deux). .	Anvers	355.	35. 5.	71. »
Nievre	Nevers	236.	23. 6.	47. 1
Nord	Lille.	236.	23. 6.	47. 1
O.				
Oise.	Beauvais	88.	8. 8.	17. 3
Orne	Alençon.	191.	19. 1.	38. 1
Ourthe	Liege	411.	41. 1.	82. 1
P.				
Pas-de-Calais. .	Arras	193.	19. 3.	38. 4
Pô.	Turin.	763.	76. 3.	152. 1
Puy-de-Dôme. .	Clermont	384.	38. 4.	76. 3
Pyrénées (Bass.)	Pau.	781.	78. 1.	156. 3
Pyrénées (Haut.)	Tarbes	815.	81. 5.	163. »
Pyrénées orient.	Perpignan. . . .	888.	88. 8.	177. 3

NOMS DES DÉPARTEMENTS.	CHEFS-LIEUX.	DISTANCES EN Kilomètres.	Myriamètres.	Lieues anc.	cinquièmes.
R.			M. K.	L.	
Rhin (Bas) . . .	Strasbourg . . .	464.	46. 4.	92.	4
Rhin (Haut). . .	Colmar	481.	48. 1.	96.	1
Rhin et Moselle .	Coblentz	597.	59. 7.	119.	2
Rhône	Lyon	466.	46. 6.	93.	1
Roër	Aix-la-Chapelle.	457.	45. 7.	91.	2
S.					
Sambre et Meuse	Namur	345.	34. 5.	69.	»
Saone (Haute). .	Vesoul	354.	35. 4.	70.	4
Saone et Loire. .	Mâcon	399.	39. 9.	79.	4
Sarre	Treves	410.	41. 0.	82.	»
Sarthe	Le Mans	211.	21. 1.	42.	1
Seine	Paris	»	»	»	
Seine inférieure .	Rouen	137.	13. 7.	27.	2
Seine et Marne .	Melun.	46.	4. 6.	9.	1
Seine et Oise . .	Versailles	21.	2. 1.	4.	1
Sevres (Deux) .	Niort	416.	41. 6.	83.	1
Sesia	Verceil	836.	83. 6.	167.	1
Somme	Amiens	128.	12. 8.	25.	3
Stura	Coni	843.	84. 3.	168.	3
T.					
Tanaro	Asti.	816.	81. 6.	163.	1
Tarn	Albi.	657.	65. 7.	131.	2
V.					
Var.	Draguignan. . .	890.	89. 0.	178.	»
Vaucluse	Avignon.	707.	70. 7.	141.	2
Vendée	Fontenay	447.	44. 7.	89.	2
Vienne	Poitiers.	343.	34. 3.	68.	3
Vienne (Haute) .	Limoges.	380.	38. 0.	76.	»
Vosges	Epinal	381.	38. 1.	76.	1
Y.					
Yonne.	Auxerre.	168.	16. 8.	33.	3

FIN DU TABLEAU.

LOIS TRANSITOIRES.

LOI relative aux Adoptions faites avant la publication du titre VIII du Code civil.

(Décrétée le 25 germinal an XI, promulguée le 5 floréal suivant.)
(*Bulletin des Lois*, n° 271.) *

ARTICLE PREMIER.

Toutes adoptions faites par actes authentiques, depuis le 18 janvier 1792 (vieux style) jusqu'à la publication des dispositions du Code civil relatives à l'adoption, seront valables, quand elles n'auraient été accompagnées d'aucune des conditions depuis imposées pour adopter et être adopté.

2.

Pourra néanmoins celui qui aura été adopté en minorité, et qui se trouverait aujourd'hui majeur, renoncer à l'adoption dans les trois mois qui suivront la publication de la présente loi.

La même faculté pourra être exercée par tout adopté aujourd'hui mineur, dans les trois mois qui suivront sa majorité.

Dans l'un et l'autre cas, la renonciation sera faite devant l'officier de l'état civil du domicile de l'adopté, et notifiée à l'adoptant, dans un autre délai de trois mois.

* Voir l'exposé des motifs par le conseiller d'état Berlier, n° 114. — Le rapport au tribunat par le tribun Boutteville, n° 115. — Le discours au corps législatif par le tribun Gillet, de Seine et Oise, n° 116.

3.

Les adoptions auxquelles l'adopté n'aura point renoncé, produiront les effets suivants :

Si ces droits ont été réglés par acte ou contrat authentique, disposition entre-vifs ou à cause de mort, faits sans lésion de légitime d'enfant, transaction ou jugement passé en force de chose jugée, il ne sera porté aucune atteinte auxdits acte, contrat, disposition, transaction ou jugement, lesquels seront exécutés selon leur forme et teneur.

4.

En l'absence ou à défaut de toute espece d'actes authentiques, spécifiant ce que l'adoptant a voulu donner à l'adopté, celui-ci jouira de tous les droits accordés par le Code civil, si, dans les six mois qui suivront la publication de la présente loi, l'adoptant ne se présente devant le juge de paix de son domicile, pour y affirmer que son intention n'a pas été de conférer à l'adopté tous les droits de successibilité qui appartiendraient à un enfant légitime.

Cette faculté d'affirmer l'intention, est un droit personnel à l'adoptant, at n'appartiendra point à ses héritiers.

5.

Dans le cas où l'adoptant aurait fait l'affirmation énoncée dans l'article précédent, et dans le délai prescrit par cet article, les droits de l'adopté seront, quant à la successibilité, limités au tiers de ceux qui auraient appartenu à un enfant légitime.

6.

S'il résultait de l'un des actes maintenus par l'article 3, que les droits de l'adopté fussent inférieurs à ceux accordés par le Code civil, ceux-ci pourront lui être conférés en entier par une nouvelle adoption, dont l'instruction aura lieu conformément aux dispositions du Code, mais sans autres conditions de la part de l'adoptant, que d'être sans enfants ni descendants légitimes, d'avoir quinze ans de plus que l'adopté, et, si l'adoptant est marié, d'obtenir le consentement de l'autre époux.

7.

Les articles 347, 348, 349, 351 et 352 du Code civil, au titre de l'*Adoption*, sont, au surplus, déclarés communs à tous les individus adoptés depuis le décret du 18 janvier 1792, et autres lois y relatives.

Discussion du Conseil d'État.

Premiere rédaction. (Séance du 27 brum. an XI, *t.* 2, *p.* 176.)

Premier projet.

Art. I. « Les adoptions faites par des individus de « l'un ou de l'autre sexe, depuis le 25 janvier 1793 « (vieux style), sont valables, soit que l'acte en ait « été reçu par des notaires, soit qu'il l'ait été par les « officiers de l'état civil.

« Néanmoins, lorsqu'un mineur aura été adopté « sans le consentement formel de ses pere et mere, « ou du survivant d'entre eux, ou de son tuteur, il « pourra être réclamé par eux, et l'adoption sera an- « nullée, à moins qu'on ne puisse opposer aux récla- « mants des faits équivalents à une adhésion de leur « part.

II. « L'effet des adoptions maintenues sera, 1° de « conférer ou conserver à l'adopté le nom de l'adop- « tant, en l'ajoutant à celui de sa propre famille; « 2° d'établir entre l'adoptant et l'adopté les droits « qui existent entre père et fils.

III. « L'adopté aura, sur la succession de l'adop- « tant, les mêmes droits qu'un enfant né en mariage.

« Néanmoins, s'il se trouve en concours avec des « enfants de cette dernière qualité, nés soit avant, « soit depuis l'adoption, il conservera toujours une « part d'enfant; mais cette part sera, en tout ou « partie, imputable sur la quotité dont les lois laissent « la disponibilité au père de famille.

IV. « Les adoptions dont il s'agit n'opéreront « point une mutation de famille; mais l'autorité des « père et mère de l'adopté restera transmise à l'adop- « tant, et ne retournera aux premiers qu'en cas de « prédécès de l'adoptant durant la minorité de l'a- « dopté.

V. « Si l'adopté meurt sans enfants ou autres des- « cendants, sa succession restera dévolue à ses pa- « rents naturels; mais l'adoptant ou ses ayant droit « prélèveront, à titre de retour, les capitaux venant « du père adoptif ou leur valeur.

« Ce droit de retour ne s'opérera point au-delà du « cas prévu par le présent article.

VI. « A l'avenir, il ne sera plus reçu d'actes d'a- « doption, sans préjudicier toutefois aux actes de « bienfaisance et de libéralité que les lois consacrent « ou autorisent. »

(Séance du 18 frimaire an XI, *t.* 2, *p.* 234.)

Second projet de loi.

Le C. *Berlier* présente un projet de loi *sur les adoptions faites depuis le* 18 *janvier* 1792, *jusqu'à la promulgation du Code civil.*

Ce projet est ainsi conçu :

Art. I. « Toutes les adoptions faites par actes au-« thentiques, depuis le 18 janvier 1792 (v. st.), jus-« qu'à la promulgation du Code civil, seront valables, « sans condition d'âge ni autres actuellement im-« posées.

« Néanmoins, lorsqu'un mineur aura été adopté « sans le consentement formel de ses père et mère, ou « du survivant d'entre eux, ou de son tuteur, il « pourra être réclamé par eux, et l'adoption sera, en « ce cas, annullée, à moins qu'on ne puisse opposer « aux réclamants des faits qui équivaillent à une ad-« hésion de leur part.

II. « Les effets desdites adoptions seront les mêmes « que ceux réglés par les articles XIV (347), XV « (348) et XVI (349) de la loi sur l'*Adoption*, ins-« crite au Code civil. »

Le C. *Berlier* dit que, pour ne point faire deux classes d'adoptés, la section a cru devoir donner un peu plus d'extension au projet qu'elle avait présenté dans la séance du 27 brumaire, sur le même objet que celui-ci, et rendre l'assimilation de tous les adoptés parfaite; que cependant, si le Conseil le juge nécessaire, on pourrait rétablir la disposition du premier projet, qui, dans le cas du concours de l'adopté avec des enfants du sang, ne lui donnait qu'une part d'enfant imputable sur la quotité disponible.

Le consul *Cambacérès* dit qu'il est d'avis de valider les adoptions faites jusqu'ici sur la foi publique, mais qu'il ne voudrait pas qu'elles eussent l'effet de déranger les partages consommés, ni de dépouiller les héritiers qui sont en possession; il pourrait en résulter une commotion dangereuse. On doit observer, d'un autre côté, que très-peu d'adoptés sont en jouissance, les tribunaux ayant différé jusqu'ici de prononcer sur leurs droits.

Le C. *Treilhard* dit que les adoptions qui ont eu lieu jusqu'ici, ont été considérées comme devant pla-

cer l'adopté dans la famille de l'adoptant. Cette considération a déterminé la section : elle n'a pas aperçu d'ailleurs de distinction fondée entre les individus actuellement adoptés, et ceux qui le seront à l'avenir, sur-tout lorsque les effets de l'adoption se trouvent extrêmement restreints.

Le consul *Cambacérès* dit que les individus actuellement adoptés ne peuvent exciper de la loi qui va être rendue. Cette loi change la nature de l'adoption, puisqu'elle ne sera plus qu'une transmission de nom et de biens.

D'un autre côté, les individus adoptés n'avaient que des droits éventuels ; le législateur s'était réservé de déterminer les effets de l'adoption. Ils devaient même s'attendre à une limitation, puisque les divers projets de Code civil, qui ont été successivement présentés, avaient fixé un *maximum* à la part qui leur serait dévolue dans les biens du père.

Il semblerait donc convenable de décider qu'ils ne pourront prendre dans les biens du père que la portion disponible, lorsqu'ils se trouveront en concurrence avec les héritiers en ligne directe, et qu'ils partageront avec les collatéraux.

Le Consul voudrait aussi que, pour éviter les fraudes et rendre nuls les actes intercalés, la loi prononçât sur les preuves admissibles des adoptions faites.

Ces diverses observations sont renvoyées à la section pour s'occuper d'une loi particulière sur cet objet qui, comme transitoire, n'entre pas dans le plan du Code civil.

LOI relative aux Divorces prononcés ou demandés avant la publication du titre VI du Code civil.

(Décrété le 26 germinal an XI. Promulguée le 5 floréal suivant.)
(*Bulletin des lois*, n° 272.) *

Tous divorces prononcés par des officiers de l'état civil ou autorisés par jugement, avant la publication du titre du Code civil relatif au Divorce, auront leurs effets conformément aux lois qui existaient avant cette publication.

A l'égard des demandes formées antérieurement à la même époque, elles continueront d'être instruites ; les divorces seront prononcés, et auront leurs effets conformément aux lois qui existaient lors de la demande.

Nota. Les procès-verbaux du Conseil d'État ne contiennent aucune discussion sur cette loi.

Rédaction communiquée au Tribunat.

« Tout jugement intervenu antérieurement à la loi « promulguée le . . . . . sur le divorce, sera « exécutée, quant à ses effets, conformément aux lois « qui existaient à l'époque de cette promulgation.

« A l'égard des demandes formées et non encore « jugées antérieurement à la même époque, elles con- « tinueront d'être instruites et jugées conformément « aux lois qui existaient lors de la demande. »

Observations du Tribunat.

On craint qu'il ne s'élève des difficultés sur l'appli-

* Voir l'exposé des motifs par le conseiller d'état Réal, n° 117. — Le rapport et le discours faits au tribunat et au corps législatif par le tribun Savoie Rollin, n° 118.

cation de cette loi, ou qu'elle ne soit pas rédigée de maniere que toute espece de divorce s'y trouve évidemment comprise.

D'après la rédaction proposée, les divorces à l'égard desquels il n'intervient aucun jugement, sembleraient exclus de la disposition. Peut-être, en s'asservissant à la lettre, imaginerait-on que la disposition n'est applicable qu'à l'espece de divorce connu sous le nom de *Divorce pour cause déterminée* : car ces derniers seuls ne peuvent être prononcés par l'officier de l'état civil, qu'après un jugement qui déclare qu'il y a lieu au divorce. Quant aux autres, tel que le divorce pour incompatibilité d'humeur, etc., l'officier public prononce, sans qu'il y ait eu contestation en justice. Il suffit qu'on justifie de l'observation des formalités et des délais prescrits par la loi.

Comme l'intention du projet ne peut être douteuse, et que l'intitulé même annonce assez qu'il s'agit de tous les divorces indistinctement, il est indispensable de généraliser les termes de la disposition ; sans quoi la lettre ne serait pas aussi claire que l'esprit.

On pense aussi qu'il convient de déclarer en termes formels que les divorces qui doivent, suivant le deuxieme paragraphe, être prononcés conformément aux lois existantes lors de la demande, auront leurs effets conformément à ces mêmes lois.

C'est ce que dit le premier paragraphe par rapport aux divorces déjà prononcés et non encore exécutés.

Il y a parité de raison à l'égard des autres. Il suffit pour tous que la demande soit antérieure à la publication du titre du Code civil, relatif au *Divorce*.

Enfin on demande que, dans la rédaction nouvelle, le mot « publication » soit employé au lieu du mot « promulgation ».

La promulgation des lois a lieu dix jours après leur émission par le corps législatif.

Mais pour que la loi puisse être exécutée, il faut encore, à compter du jour de la promulgation, un

autre délai plus ou moins long, suivant les distances.

La loi qui graduc ces délais, a pour titre « de la Publication, etc. » ; et le projet dont il s'agit porte aussi dans son intitulé le mot « Publication. » On pense que la disposition doit l'employer également.

La section approuve ces diverses observations.

Elle adopte la rédaction qui suit :

« Tous divorces prononcés par les officiers de l'état « civil, ou autorisés par jugements, avant la publi- « cation du titre du Code civil, relatif au Divorce, « auront leurs effets conformément aux lois qui exis- « taient avant cette publication.

« A l'égard des demandes formées antérieurement « à la même époque, elles continueront d'être ins- « truites : les divorces seront prononcés et auront « leurs effets conformément aux lois qui existaient « lors de la demande. »

LOI relative au Mode de réglement de l'état et des droits des enfants naturels dont les peres et meres sont morts depuis la loi du 12 brumaire an II, jusqu'à la promulgation des titres du Code civil, sur la Paternité et la Filiation, et sur les Successions.

(Décrétée le 14 floréal an XI. Promulguée le 24 du même mois.)
(*Bulletin des lois*, n° 278.) *

ARTICLE PREMIER.

L'état et les droits des enfants nés hors mariage, dont les peres et meres sont morts depuis

* Voir l'exposé des motifs par le conseiller d'état Treilhard, n° 119. — Le rapport au tribunat par le tribun Huguet, n° 120. — Le discours au corps législatif par le tribun Grenier, n° 121.

la promulgation de la loi du 12 brumaire an II, jusqu'à la promulgation des titres du Code civil sur *la Paternité* et *la Filiation*, et sur *les Successions*, seront réglés de la maniere prescrite par ces titres.

2.

Néanmoins les dispositions entre-vifs ou testamentaires, antérieures à la promulgation des mêmes titres du Code civil, et dans lesquelles on aurait fixé les droits de ces enfants naturels, seront exécutées, sauf la réduction à la quotité disponible, aux termes du Code civil, et sauf aussi un supplément, conformément à l'art. 761 de la loi sur les *Successions*, dans le cas où la portion donnée ou léguée serait inférieure à la moitié de ce qui devrait revenir à l'enfant naturel, suivant la même loi.

3.

Les conventions et les jugements passés en force de chose jugée, par lesquels l'état et les droits desdits enfants naturels auraient été réglés, seront exécutés selon leur forme et teneur.

Nota. Les procès-verbaux du Conseil d'État ne contiennent aucune discussion sur cette loi.

Rédaction communiquée au Tribunat.

Art. I. « L'état et les droits des enfants nés hors ma-« riage, dont les peres sont morts depuis la promul-« gation de la loi du 12 brumaire an II, jusqu'à la « promulgation des titres du Code civil sur *la Pater-« nité* et *la Filiation* et sur *les Successions*, seront « réglés de la maniere prescrite par ces titres.

II. « Néanmoins les dispositions entre-vifs ou tes-
« tamentaires faites par acte authentique, anté-
« rieures à la promulgation des mêmes titres du Code
« civil, et dans lesquelles on aurait fixé les droits
« de ces enfants naturels, seront exécutées, sauf la
« réduction à la quotité disponible, s'il y a des en-
« fants légitimes, et au tiers des biens, s'il n'y a pas
« d'enfants légitimes.

III. « Les conventions et les jugements passés en
« force de chose jugée par lesquels l'état et les droits
« desdits enfants naturels auraient été réglés, seront
« exécutés selon leur forme et teneur. ».

Observations du Tribunat.

La discussion s'établit sur l'ensemble du projet. Dans l'hypothese où les principes qui forment la base de ses dispositions, dussent être adoptés, ce que la section ne pense pas, ainsi qu'on le dira bientôt, le projet, tel qu'il est, serait susceptible de deux observations.

La premiere est relative à l'article I.

Il y est dit :

« L'état et les droits des enfants nés hors mariage
« dont les peres sont morts depuis la promulgation
« de la loi du 12 brumaire an II, etc. »

Il serait nécessaire de dire : « L'état et les droits
« des enfants nés hors mariage dont les peres et *meres*
« sont morts, etc. »

Les enfants naturels ont les mêmes droits sur la succession de leur mere, ouverte dans l'intervalle énoncé dans cet article I, que dans la succession de leur pere décédé dans le même intervalle. En ne faisant mention que des successions des peres, ce serait laisser subsister une équivoque qu'il serait à propos de faire disparaître.

La deuxieme observation plus importante concerne l'article II.

Après y avoir dit :

« Néanmoins les dispositions entre-vifs ou testa-« mentaires faites par acte authentique, antérieures « à la promulgation des mêmes titres du Code civil, « et dans lesquelles on aurait fixé les droits de ces « enfants naturels, seront exécutées. »

Il est ajouté :

« Sauf la réduction à la quotité disponible, s'il y a « des enfants légitimes, et au tiers des biens, s'il n'y « a pas d'enfants légitimes. »

Cette derniere disposition renfermerait une contradiction avec l'article XL (757) de la loi sur les successions. Cet article porte : « Si le pere ou la mere « a laissé des descendants légitimes, ce droit est d'un « tiers de la portion héréditaire que l'enfant naturel « aurait eue, s'il eût été légitime. Il est de la moitié, « lorsque les pere ou mere ne laissent pas de descen-« dants, ou des freres ou sœurs; il est des trois « quarts, lorsque les pere ou mere ne laissent ni des-« cendants, ni ascendants, ni freres, ni sœurs. »

Le projet de loi, en n'adjugeant qu'un tiers à l'enfant naturel, dans le cas où il n'y aurait pas d'enfants légitimes, établirait contre lui une réduction plus forte que ne le fait l'article XL (757) qu'on vient de rapporter, auquel on a voulu faire référer l'art. I du projet de loi, et qui, dans ce cas, assure les trois quarts à l'enfant naturel. Cette différence ne paraît pouvoir être justifiée par aucun motif.

On remarque encore que l'article II du projet de loi suppose le cas où il y aurait eu en faveur de l'enfant naturel des dispositions entre-vifs ou testamentaires qui eussent fixé son sort de la maniere la plus avantageuse. Or, dans ce cas qui semble le rendre plus favorable, il ne paraîtrait pas juste de lui assurer moins que ce que lui adjuge la loi du Code sur les successions, lors même qu'il n'existe aucunes dispositions de la part des pere et mere.

Ces observations, on le répete, sont uniquement

faites dans l'hypothese dont on a parlé en commençant : mais la section croit devoir en proposer de plus sérieuses concernant le principe adopté par le projet de loi.

Ce projet présenterait l'exemple d'une retroactivité qui est toujours un malheur public, mais dont les législateurs doivent sur-tout se préserver au moment de la publication du Code civil, dont un des premiers articles consacre le grand principe que les lois ne doivent jamais rétroagir.

Ce projet en effet dépouillerait les enfants naturels des droits qui leur ont été bien expressément assurés par la loi du 12 brumaire an II, sur les successions de leurs pere et mere qui s'ouvriraient postérieurement à la publication de cette loi, jusqu'à celle du Code civil ; lesquels droits sont bien autres que ceux établis par le Code.

La loi de brumaire, article I, veut que les enfants existants alors soient admis aux successions de leurs peres et meres, ouvertes depuis le 14 juillet 1789.

Elle ajoute :

« Ils le seront également à celles qui s'ouvriront à « l'avenir, sous la réserve portée par l'article X ci-« après ». Voilà deux dispositions. L'une est relative aux successions échues en remontant jusqu'au 14 juillet 1789 : l'autre concerne les successions qui s'ouvriront à l'avenir.

Il est vrai qu'il est dit « sous la réserve portée par « l'article X ci-après. »

Pour apprécier ces expressions, il faut recourir à cet article X. Or que porte-t-il?

« Qu'à l'égard des enfants nés hors du mariage, « dont le pere et la mere seront encore existants lors « de la promulgation du Code civil, leur état et leurs « droits seront en tous points réglés par les disposi-« tions du Code. »

Cela eût été de droit quand il n'y en aurait pas eu de disposition, parce qu'une succession ne peut

être réglée que par la loi existante à l'époque de son ouverture.

Mais il n'y a pas moins trois cas prévus par la loi. Le premier est celui des successions ouvertes lors de sa promulgation ; le second est celui des successions qui s'ouvriraient à l'avenir ; le troisieme est celui des successions qui s'ouvriraient après la promulgation du Code civil.

La durée de l'avenir dont il est parlé dans l'article I ne pouvait pas être indéfinie, parce que le Code civil devait s'emparer des successions qui écherraient après sa promulgation. On a donc fait, même surabondamment, un troisieme temps ; ce qui établit encore plus précisément dans la loi le second cas, qui est celui des successions qui devaient s'ouvrir postérieurement à sa publication jusqu'à la promulgation du Code civil.

La loi ayant fixé les droits des enfants naturels dans les successions qui s'ouvriraient à l'avenir, ce qui n'a pu être que jusqu'à la promulgation du Code civil, il est impossible de les en priver sans tomber dans le vice de la rétroactivité.

Toutes les lois intervenues depuis sur le droit de successibilité des enfants naturels, ont été conçues dans ce sens, et ont dès-lors confirmé aux enfants naturels les droits que la loi du 12 brumaire an II leur accordait dans les successions ouvertes depuis sa promulgation jusqu'à celle du Code civil.

L'article I de la loi du 15 thermidor an IV est précis à cet égard. Il abroge seulement l'effet rétroactif attribué par l'article I de la loi du 12 brumaire an II, au droit de successibilité des enfants naturels pour les successions ouvertes, en remontant jusqu'au 14 juillet 1789, et ce même article dit que « le droit de succéder à leurs père et mère, accordé aux « enfants nés hors le mariage par la loi du 4 juin « 1793, n'aura d'effet que sur les successions échues « postérieurement à la publication de ladite loi. »

Par l'article IV de la même loi du 15 thermidor an IV, on avait voulu régler une difficulté qui s'éleva sur le droit de succéder de la part des enfants naturels à leurs aïeux par droit de représentation de leurs pere et mere. Cet article portait que le droit donné aux enfants naturels et à leurs descendants de représenter leurs pere et mere, n'aurait d'effet que par le décès de ces derniers postérieur à la publication de la loi du 4 juin 1793, et seulement sur les successions ouvertes depuis la publication de celle du 12 brumaire an II.

Cet article excita de nouvelles réclamations qui provoquerent la loi du 2 ventose an VI. Le législateur, considérant que la restriction insérée dans l'article IV de la loi du 15 thermidor an IV, laquelle avait pu être prescrite pour l'avenir, emportait, pour le passé dans les successions directes et collatérales ouvertes depuis le 12 brumaire an II, jusqu'au 15 thermidor an IV, un effet rétroactif qu'il importait de faire cesser, a ordonné ce qui suit :

Art. I. « Les enfants nés hors du mariage de personnes « libres, à leur défaut, leurs enfants et descendants « ont été appelés à recueillir, soit immédiatement de « leur chef, soit par représentation de leurs pere et « mere, les successions directes et collatérales ou- « vertes depuis la publication de la loi du 12 bru- « maire an II, jusqu'à celle de la loi du 15 thermidor « an IV, quoique leurs pere et mere fussent morts « avant le 4 juin 1793. »

Il est facile de voir dans cette loi, ainsi que dans celle du 15 thermidor an IV, qu'elle modifie une confirmation du droit accordé par la loi du 12 brumaire an II, aux enfants naturels respectivement aux successions qui s'ouvriraient entre la publication de cette loi et celle du Code civil.

De nouvelles difficultés s'éleverent sur l'exécution de la loi du 12 brumaire an II, sur-tout d'après un référé fait au ministre de la justice par le tribunal du

département de Saône et Loire, du 22 nivose an V, qui donna lieu au rapport fait quelque temps après par ce ministre au directoire.

Mais ces difficultés roulaient principalement sur la question de savoir si, pour les successions ouvertes depuis la loi du 12 brumaire an II, l'enfant naturel devait avoir une reconnaissance faite devant un officier public, ou s'il lui suffisait de rapporter les preuves énoncées dans l'article VIII de cette même loi du 12 brumaire an II, qui paraissaient ne se rapporter qu'au cas où les pere et mere seraient décédés avant sa publication.

Il y eut à ce sujet division entre le Conseil des Cinq-Cents et celui des Anciens. Le résultat fut la nécessité de la reconnaissance devant un officier public.

Mais ce qui dispense d'entrer dans aucun détail à ce sujet, et ce qu'il suffit de remarquer, c'est que plus on était divisé sur l'unique question de savoir s'il fallait ou non une reconnaissance, plus on manifestait la conviction que le droit de successibilité était établi par la loi du 12 brumaire an II. Car si ce droit de successibilité n'eût pas existé, il n'y aurait pas eu de question. Il eût été indifférent qu'il y eût ou non une reconnaissance, et il n'y aurait pas eu de préférence à donner à un mode de preuve sur un autre.

C'est en cet état que des tribunaux, en recueillant une idée jetée à ce sujet par le ministre de la justice dans le référé dont on a déjà parlé, crurent apercevoir dans la loi du 12 brumaire an II, une lacune dont on ne s'était point douté jusques là, relativement aux successions qui devaient s'ouvrir dans l'intermédiaire de la publication de la loi du 12 brumaire an II, à celle du Code civil.

La jurisprudence du tribunal de cassation a varié à cet égard; et il paraît que, dans les derniers temps, il a cru devoir suspendre les actions des enfants na-

turels jusqu'à la publication du Code. Certains tribunaux ont jugé dans le même sens ; d'autres, et notamment le tribunal d'appel de Paris ont décidé différemment, en adjugeant les droits qu'ils ont regardés comme constamment attribués par la loi du 12 brumaire an II.

Que voit-on là ? des doutes élevés par certains tribunaux sur un texte précis des lois, après l'avoir reconnu. Mais, lorsque le législateur prononce, doit-il recueillir de pareilles incertitudes, et étouffer la lettre et l'esprit de la loi ?

La section est loin d'approuver tous les principes consacrés par la loi du 12 brumaire an II. Mais cette loi existe, et, quelques dures que soient ses dispositions, faut-il dépouiller des citoyens des droits dont elle les a évidemment investis ?

Ce serait là une véritable rétroactivité. L'exécution des lois même reconnues mauvaises est le plus sûr garant du respect qui doit environner les bonnes. Et ne devrait-on pas craindre d'affaiblir les sentiments avec lesquels doit être accueilli le Code civil, si, au moment de son apparition, on violait ouvertement une des grandes maximes tutélaires gravées sur son frontispice ?

Telles sont les réflexions soumises par la section au Conseil d'État sur cette question, qui est de la plus haute importance.

La section croit cependant, même dans sa manière de voir sur les principes qui doivent faire la base du projet de loi, qu'on doit laisser subsister les conventions et les jugements passés en force de chose jugée, qui ont réglé les droits des enfants naturels dans les successions échues avant la publication dudit titre des Successions du Code civil.

La loi que les parties se sont faite doit être respectée ; et il serait inconvenant de porter le trouble dans les familles en faisant renaître des contestations qu'on a voulu assoupir.

Enfin, dans le sens de la section, le droit de successibilité des enfants doit remonter pour les successions directes jusqu'à la publication de la loi du 4 juin 1793.

Cette loi proclama le droit de successibilité des enfants naturels pour ces successions à venir, et la loi du 12 brumaire an II y ajouta le droit de successibilité pour les successions collatérales pour l'avenir seulement.

Toute la législation qui a suivi, a confirmé aux enfants naturels le droit successible quant aux successions directes, à compter de la publication de la loi du 4 juin 1793. C'est ce qu'on voit dans les lois des 15 thermidor an IV et 2 ventose an VI. La rétroactivité dont la loi du 12 brumaire an II était entachée, consistait seulement en ce que ce droit de successibilité était accordé en remontant de la publication de la loi du 4 juin 1793 jusqu'au 14 juillet 1789; et c'est cette rétroactivité qui a été abolie par les lois postérieures.

Dans l'idée que les réflexions de la section seraient adoptées, elle présente la rédaction suivante des dispositions qui doivent faire la matiere du projet de loi dont il s'agit.

Art. I. « Les droits de successibilité attribués aux « enfants nés hors mariage par les lois des 4 juin « 1793, 12 brumaire an II, 15 thermidor an IV et 2 « ventose an VI, peuvent être réclamés par les enfants « naturels reconnus par acte authentique antérieur « ou postérieur à la publication de la loi du 4 juin « 1793, sur les successions directes ouvertes depuis « la publication de ladite loi du 4 juin 1793, et sur « les successions directes et collatérales ouvertes de- « puis la publication de la loi du 12 brumaire an II, « jusqu'à la publication du titre du Code civil relatif « aux successions.

II. « Néanmoins les conventions, ainsi que les juge- « ments passés en force de chose jugée, qui ont réglé

« les droits des enfants naturels dans les successions « échues avant la publication du titre des Successions « du Code civil, seront exécutés selon leur forme et « teneur. »

Nota. D'après la conférence tenue chez l'Archi-Chancelier de l'Empire, entre des membres du Conseil d'Etat et du Tribunat, des considérations puissantes déterminerent la section de législation du Tribunat a ne pas persister dans ses observations, et à se rendre au principe adopté par le projet du conseil d'état.

ARRÊTÉ

Sur le mode de délivrance des Dispenses relatives au Mariage.

(Du 20 prairial au XI. *Bulletin des lois*, n° 285.)

Le Gouvernement de la République, vu les articles CXLIV, CLVII et CLXIII (144, 163, 169) du premier livre du Code civil;

Sur le rapport du grand-juge, ministre de la justice,

Le Conseil d'Etat entendu, arrête:

ARTICLE PREMIER.

Les dispenses pour se marier avant dix-huit ans révolus pour les hommes, et quinze ans révolus pour les femmes, et celles pour se marier dans les degrés prohibés par l'article CLVII (163) du premier livre du Code civil, seront délivrées par le Gouvernement, sur le rapport du grand-juge.

2.

Le commissaire du Gouvernement près le tribunal de premiere instance de l'arrondissement dans lequel les impétrants se proposent de célé-

brer le mariage, lorsqu'il s'agira de dispenses dans les degrés prohibés, ou de l'arrondissement dans lequel l'impétrant a son domicile; lorsqu'il s'agira de dispenses d'âge, mettra son avis au pied de la pétition tendante à obtenir ces dispenses, et elle sera ensuite adressée au grand-juge.

3.

Les dispenses de la seconde publication de bans, dont est mention dans l'art. CLXIII (169) du même livre du Code civil, seront accordées, s'il y a lieu, au nom du Gouvernement, par son commissaire près le tribunal de premiere instance dans l'arrondissement duquel les impétrants se proposent de célébrer leur mariage; et il sera rendu compte, par ce commissaire, au grand juge, ministre de la justice, des causes graves qui auront donné lieu à chacune de ces dispenses.

4.

La dispense d'une seconde publication de bans sera déposée au secrétariat de la commune où le mariage sera célébré. Le secrétaire en délivrera une expédition, dans laquelle il sera fait mention du dépôt, et qui demeurera annexée à l'acte de célébration de mariage.

5.

L'arrêté du Gouvernement portant la dispense d'âge, ou celle dans les degrés prohibés, sera, à la diligence du commissaire du Gouvernement et en vertu d'ordonnance du président, enregistré au greffe du tribunal civil de l'arrondissement dans lequel le mariage sera célébré. Une

expédition de cet arrêté, dans laquelle il sera fait mention de l'enregistrement, demeurera annexée à l'acte de célébration de mariage.

6.

Le grand-juge, ministre de la justice, est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera inséré au Bulletin des lois.

TABLE DES MATIERES

CONTENUES DANS CE SEPTIEME VOLUME.

Suite du livre troisieme.

	Page
Titre XVI. *De la contrainte par corps en matiere civile.*	1
Titre XVII. *Du Nantissement.*	28
Du gage.	*ibid.*
De l'antichrese.	34
Titre XVIII. *Des priviléges et hypotheques.*	36
Dispositions générales.	142
Des priviléges.	143
Des priviléges sur les meubles.	144
Des priviléges généraux sur les meubles.	145
Des priviléges sur certains meubles.	*ibid.*
Des priviléges sur les immeubles.	154
Des priviléges qui s'étendent sur les meubles et les immeubles.	156
Comment se conservent les priviléges.	158
Des hypotheques.	164
Des hypotheques légales.	165
Des hypotheques judiciaires.	166
Des hypotheques conventionnelles.	168
Du rang que les hypotheques ont entre elles.	172
Du mode de l'inscription des priviléges et des hypotheques.	198
De la radiation et réduction des inscriptions.	208
De l'effet des priviléges et hypotheques contre les tiers détenteurs.	213
De l'extinction des priviléges et hypotheques.	219

Du mode de purger les propriétés des priviléges et hypothèques. PAGE 221
Du mode de purger les hypothéques quand il n'existe pas d'inscription sur les biens des maris et des tuteurs. 238
De la publicité des registres, et de la responsabilité des conservateurs. 244
TITRE XIX. *De l'expropriation forcée, et des ordres entre les créanciers.* De l'expropriation forcée. 249
De l'ordre et de la distribution du prix entre les créanciers. 254
TITRE XX. *De la prescription.* Dispositions générales. 255
De la possession. 257
Des causes qui empêchent la prescription. 260
Des causes qui interrompent la prescription. *ibid.*
Des causes qui suspendent le cours de la prescription. 264
Du temps requis pour prescrire; dispositions générales. 267
De la prescription trentenaire. *ibid.*
De la prescription par dix et vingt ans. 269
De quelques prescriptions particulieres. 271
LOI sur la réunion des lois civiles en un seul corps, sous le titre de CODE CIVIL DES FRANÇAIS. 279

SUPPLÉMENT.

Arrêté contenant le tableau des distances de Paris aux chefs-lieux des départements. 286
Loi transitoire relative aux adoptions faites avant la publication du titre VIII du Code civil. 291
Loi transitoire relative aux divorces prononcés ou demandés avant la publication du titre VI du Code civil. 297
Loi transitoire relative au mode de réglement de l'état et des droits des enfants naturels dont les peres et meres sont morts depuis la loi du 12 brumaire an II, jusqu'à la promulgation des titres du Code civil sur la paternité et la filiation, et sur les successions. 299
Arrêté sur le mode de délivrance des dispenses relatives au mariage. 309

N. B. La discussion législative de ces titres et lois transitoires se trouve dans l'édition du Code civil, en 8 volumes, imprimée chez Firmin Didot.

FIN DE LA TABLE.